



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1276

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1276
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli iki (52) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1276 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:22 Turhal / Tokat
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 272 ada 47 Parsel, 1/1000 ölçekli, 05.11.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta, Taks:0,40, E:2,00, Bitişik Nizam, 6 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	7.980.000,00-TL (Yedi Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin Türk Lirası) 36.465,00-TL/ay (Otuz Altı Bin Dört Yüz Altmış Beş Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	9.416.400,00-TL (Dokuz Milyon Dört Yüz On Altı Bin Dört Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.11.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1276 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 728 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan “ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA” vasıflı taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

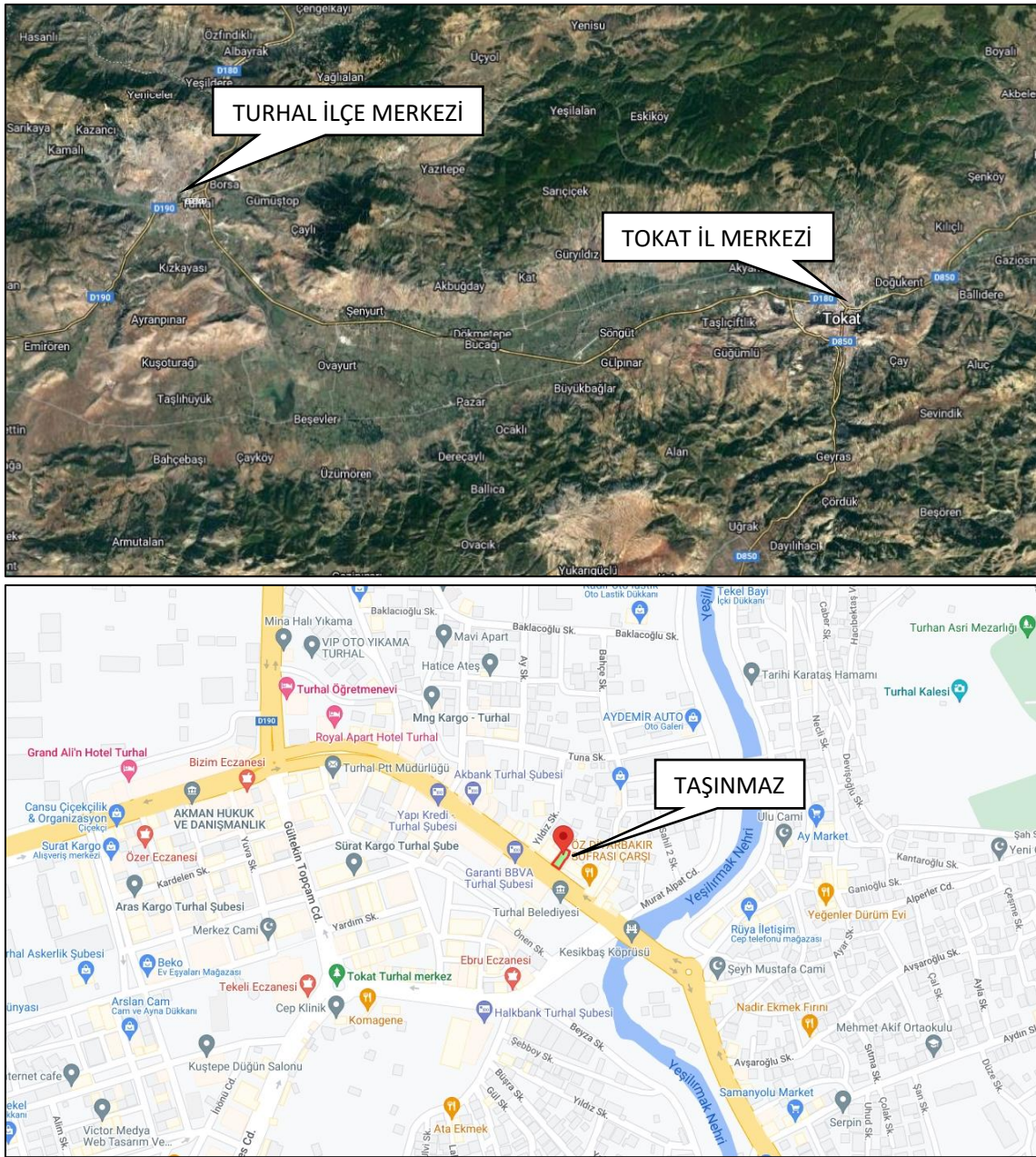
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

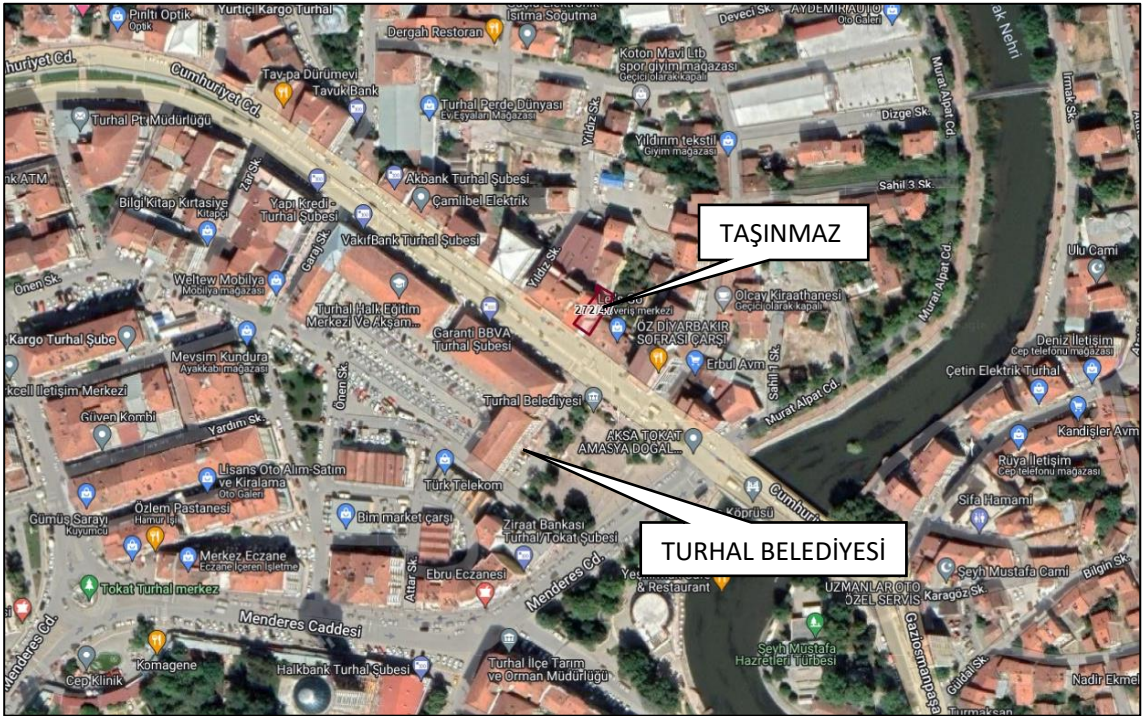
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Tokat ili, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:22 posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Cumhuriyet Caddesi üzerinde, güneydoğu yönünde, belediye binası istikametinde ilerlenirken, Turhal Belediyesi binasına gelmeden sol kol üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın şehrin tam merkezinde yer alması sayesinde herhangi bir ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu alan çarşı merkezi olarak bilinmekte ve ticari bakımdan oldukça hareketli bir noktadır. Taşınmaza yakın konumda; banka şubeleri, gündelik ihtiyaçları karşılayacak dükkanlar, resmi kurumlar mevcuttur.





Koordinatlar: Enlem: 40.3867 - Boylam: 36.0873

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Tokat - Turhal
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Celal
CİLT - SAYFA NO	: 2/192
ADA - PARSEL	: 272/47
YÜZÖLÇÜM	: 202,66 m ²
TAŞINMAZ ID	: 64829400
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA
ARSA PAYI	: Tam
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – Tarih: 17.01.2020 - Yev: 598

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 17.11.2022 tarih, 11:12’de alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: 31/10/2012 tarih 28453 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine ilişkin tebliğin 6. maddesi gereğince mal ve hakların geçişinin dayanağı olan işlemin Kanun Hükümlerine göre tamamlanmıştır.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1051-2329 (08.01.2018 – 145)

Not: Söz konusu beyan, taşınmazın aynı sermaye olarak şirket mülkiyetinde bulunduğunu belirtmekte olup taşınmazın tasarrufu ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu gayrimenkul 17.01.2020 tarih ve 598 yevmiye numarası ile ‘Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği’ tescili görmüştür. Son üç yıllık süreçte imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Turhal Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada söz konusu 272 ada 47 Parsel, 1/1000 ölçekli, 05.11.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Ticaret Alanı” içerisinde kalmakta, Taks:0,40, E:2,00, Bitişik Nizam, 6 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Turhal Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Turhal Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

<u>Mimari Proje</u>	: Bila tarih onaylı mimari projesi
<u>Yapı Ruhsatı</u>	: 27.03.1992 tarih 1992/18 no.lu Yapı Ruhsatı.
<u>Tadilat Ruhsatı</u>	: 24.09.1993 tarih 1993/88 no.lu Tadilat Ruhsatı.
<u>Yapı Kullanım İzin Belgesi</u>	: 16.09.1994 tarih 3/37 – 1993/88 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 18.02.2020 tarihli M226068449003 belge numaralı D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Tokat eski adıyla Bizans dönemi adıyla Komana, Yunanca Tokát, İran dönemi adıyla Kah-Cun, Selçuklu Devleti döneminde Dar Ün-Nusret, Moğollar döneminde Sobaru adlarıyla da bilinen Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan ilidir. Kuzeyde Samsun, kuzeydoğuda Ordu, doğu ve güneyde Sivas, güneybatıda Yozgat ve batıda Amasya illeriyle komşudur. İlçelerinden Yeşilyurt ve Sulusaray İç Anadolu Bölgesi'nde kalır. 1943 yılında Erbaa, 1944'te Artova ve Turhal, 1954 yılında Almus, 1987 yılında Pazar ve Yeşilyurt, 1990 yılında ise Sulusaray ve Başçiftlik ilçeleri kurulmuştur.



İlk çağlarda Togayıtlar'ca kurulduğuna inanılan Tokat, Hititlerin, Asurluların, Hurriler ve Kimmerlerin egemenliğinde kaldıktan sonra sırasıyla Perslerin, Büyük İskender dönemi Makedonyalıların, Kapodokya Krallığı'nın ve buraya "Comana Pontica" adını veren Pontus Krallığı'nın yönetimine geçti. MÖ 65'te Romalıların ve MS Bizans Devleti'nin egemenliğine girmiştir. Bizans-Sasani ve Bizans-Arap savaşlarında kritik öneme sahip olan Tokat Kalesi, Malazgirt Zaferi'nden sonra Danişmentliler'in yönetimine (1071) daha sonra ise Anadolu Selçukluları'nın (1150) eline geçmiş kentin güneybatısında, 750 metre yüksekliğindeki Hisartepe üzerinde bulunmaktadır.



Tokat ili; İç Anadolu Bölgesi iklimi, İç-Doğu Anadolu iklimi, Karadeniz iklimi ve Orta Karadeniz iklimi arasında bir geçit özelliği gösterir. Uzun yıllar ortalamasına göre yıllık ortalama sıcaklık; en düşük 8,1 °C en fazla 14,2 °C'dir. Uzun yıllar ortalamasına göre ortalama yağış; 381,7 mm ile 586,2 mm arasındadır. Ortalama nispi nem; % 56 ile % 73 arasında değişmektedir. Yağışlar aylara göre farklılıklar göstermektedir. Tokat ili nüfusu: 597.861'dir. Bu nüfusun % 79'u şehirlerde yaşamaktadır.

İlin yüz ölçümü 10.044 km²'dir. İlde km²'ye 60 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 102'dir.) İlde yıllık nüfus % 2,43 azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Erbaa (% 2,86)- Başçiftlik (-% 33,56) 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 12 ilçe, 37 belediye, bu belediyelerde 315 mahalle ve ayrıca 613 köy vardır.

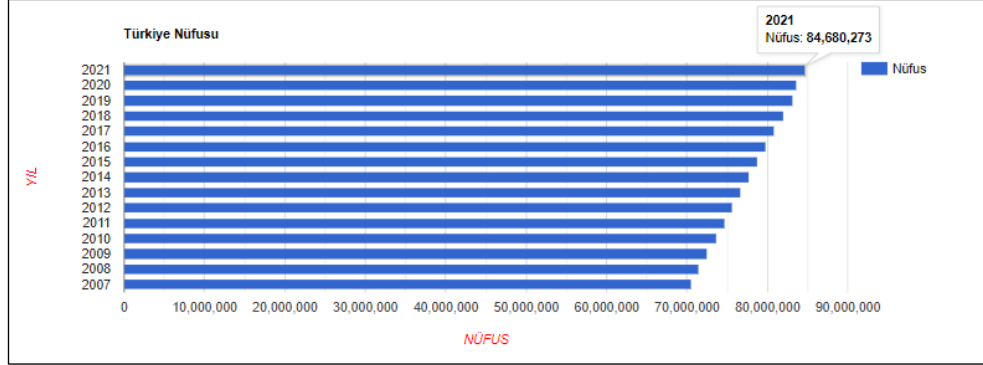
Turhal, Tokat ilinin il merkezine 46 km uzaklıkta olan ve köylerle birlikte ise nüfusu 78.294 olan bir ilçesidir. Turhal, hem ilçe merkez hem de köylerle birlikte toplam nüfus bakımından Erbaa'dan sonra Tokat'ın ikinci büyük ilçesidir. Yeşilirmak havzasında, Karadeniz bölgesinin orta bölümünün yerleşime en müsait yerinde kurulan Turhal, İç Anadolu Bölgesi'ni Karadeniz'e, Doğu Anadolu Bölgesi'ni batıya bağlayan yolların kesiştiği yerde kurulmuştur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

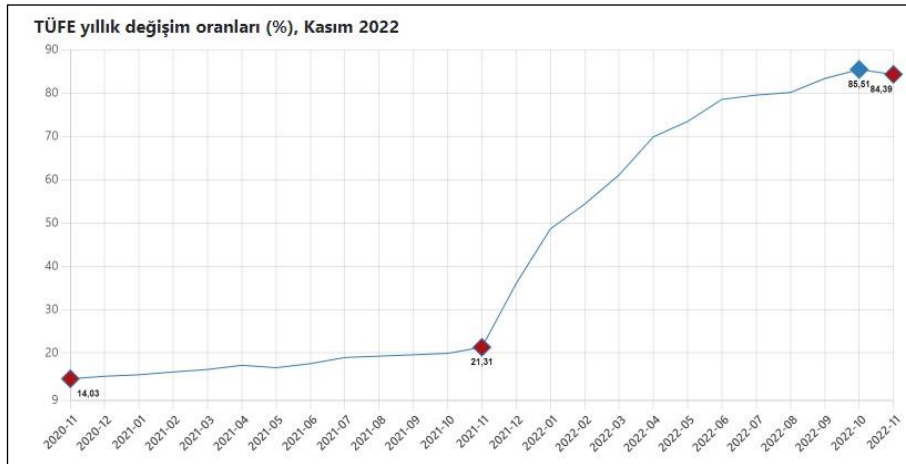
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

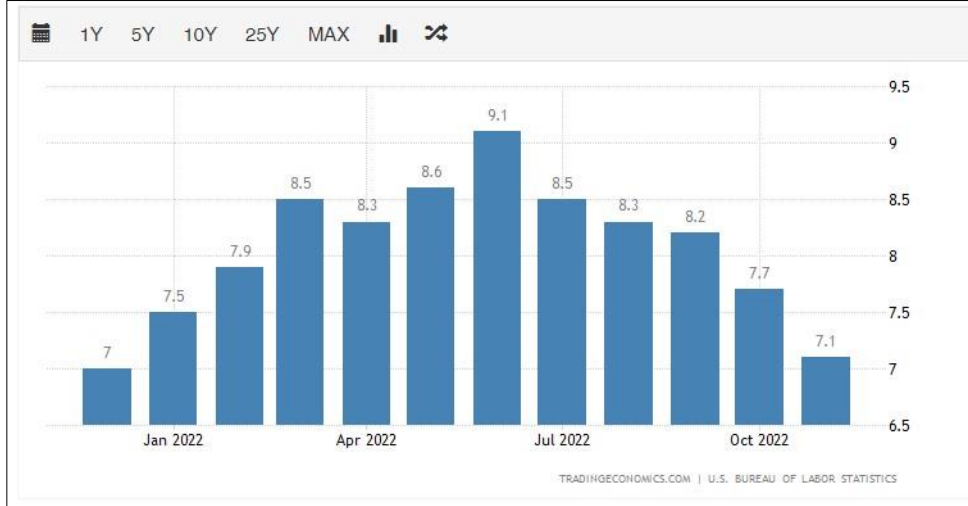


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

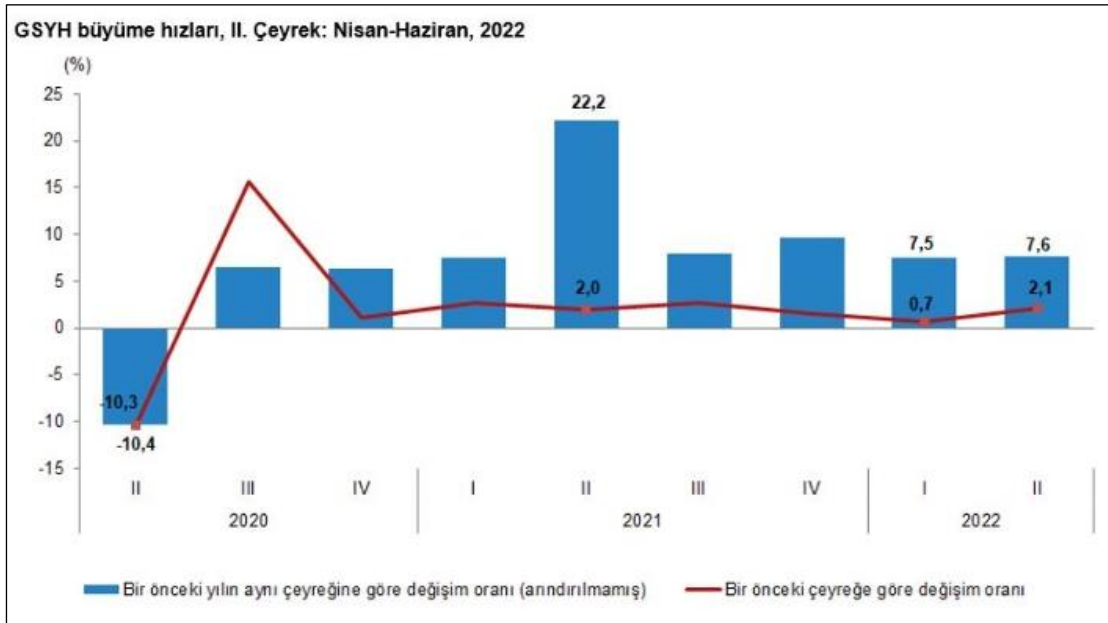


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

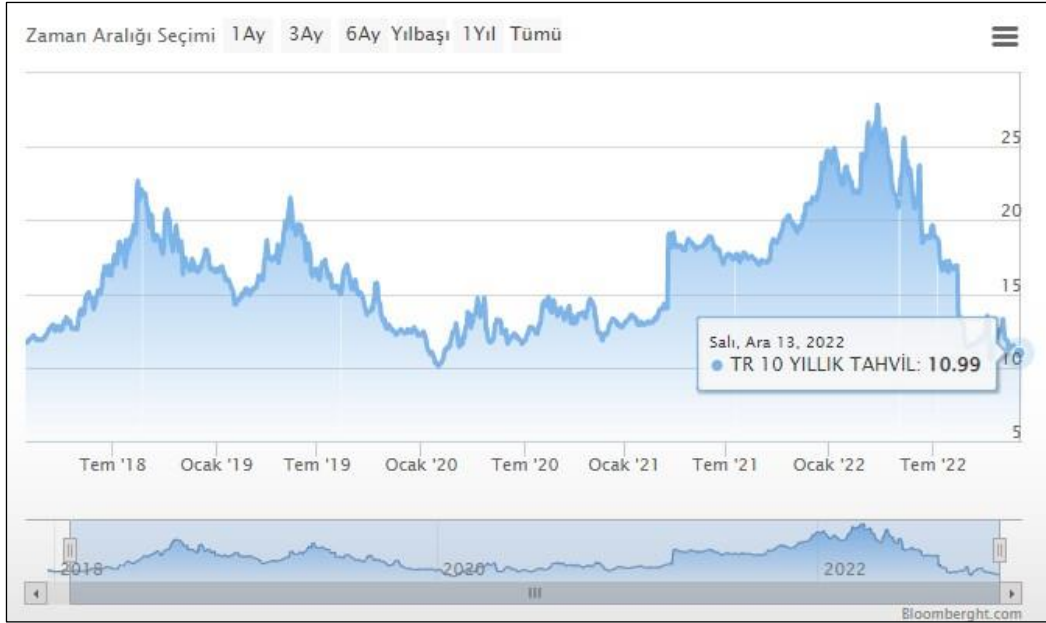


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

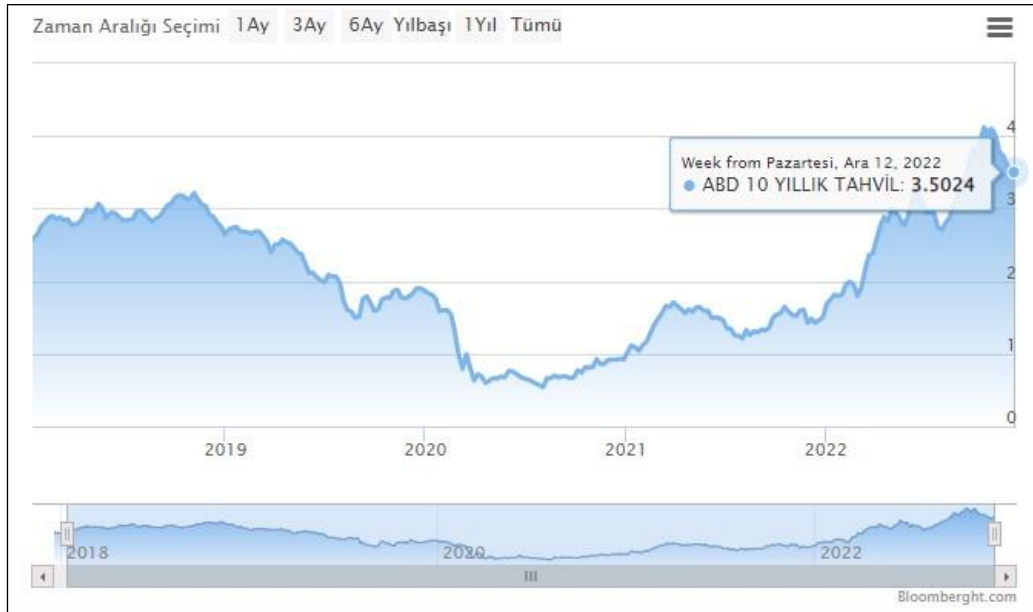
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



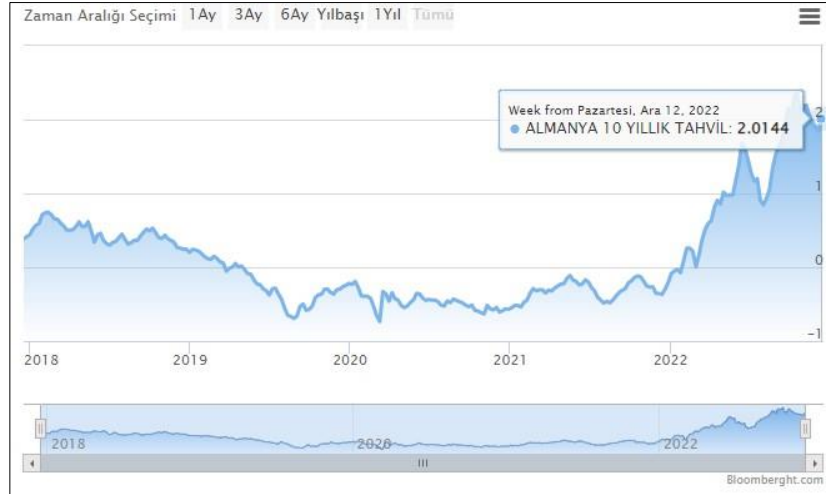
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

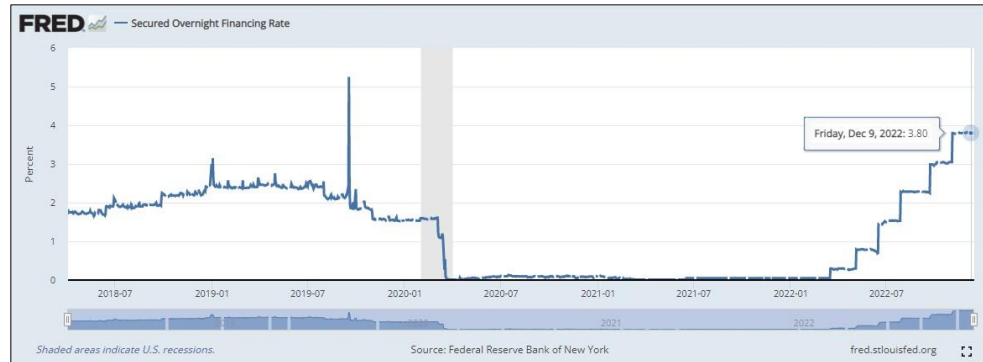


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

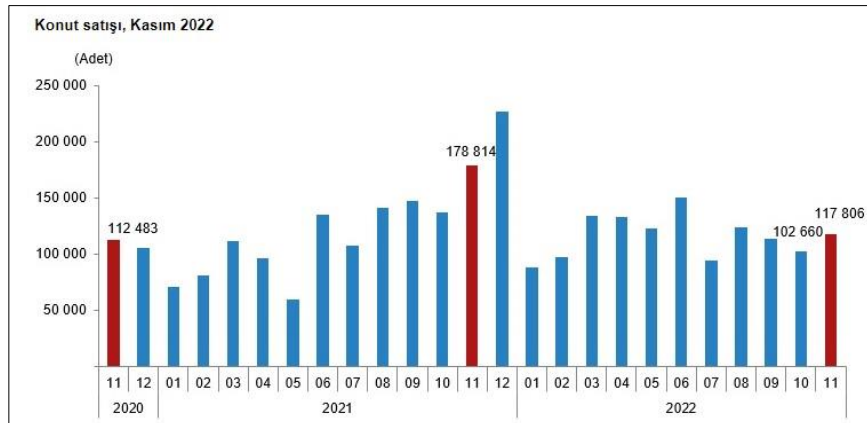
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



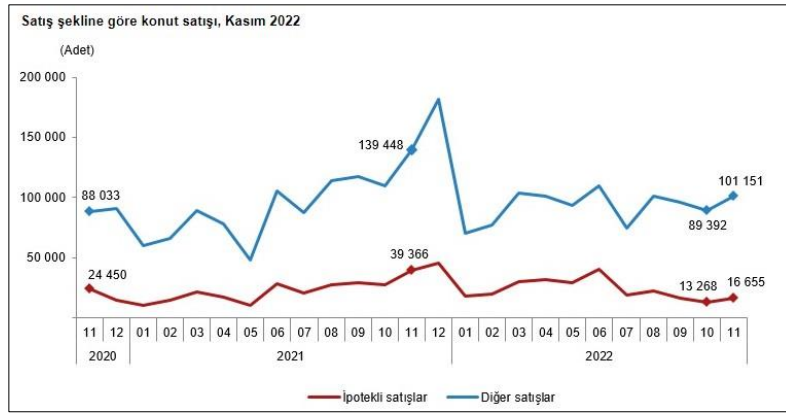
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

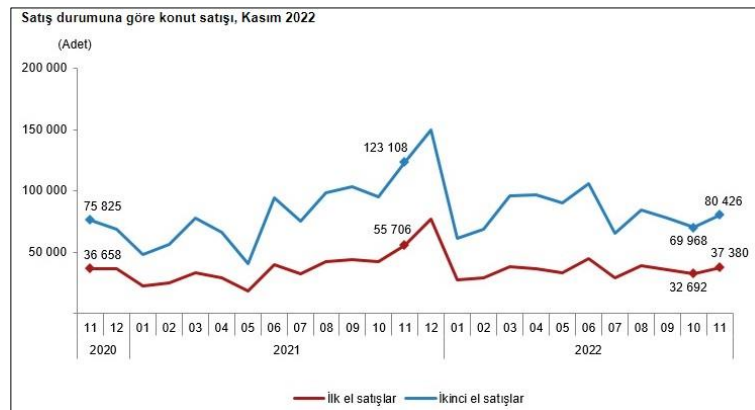
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



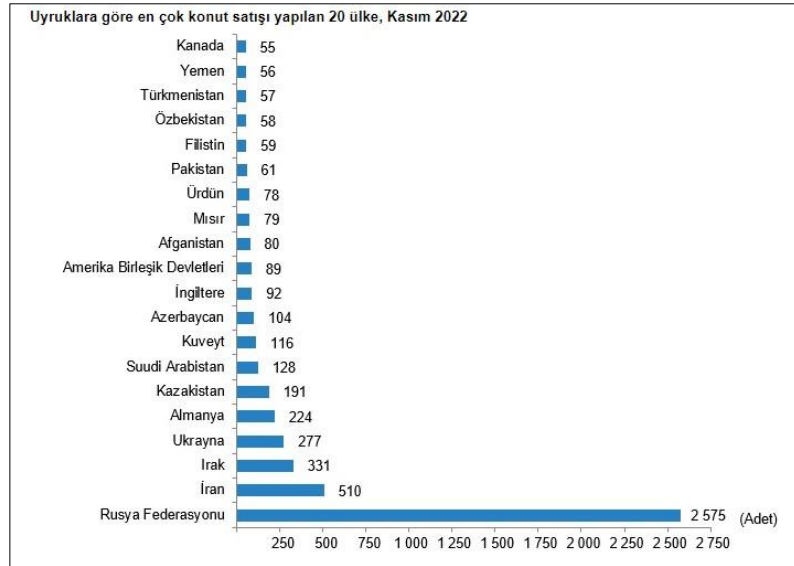
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



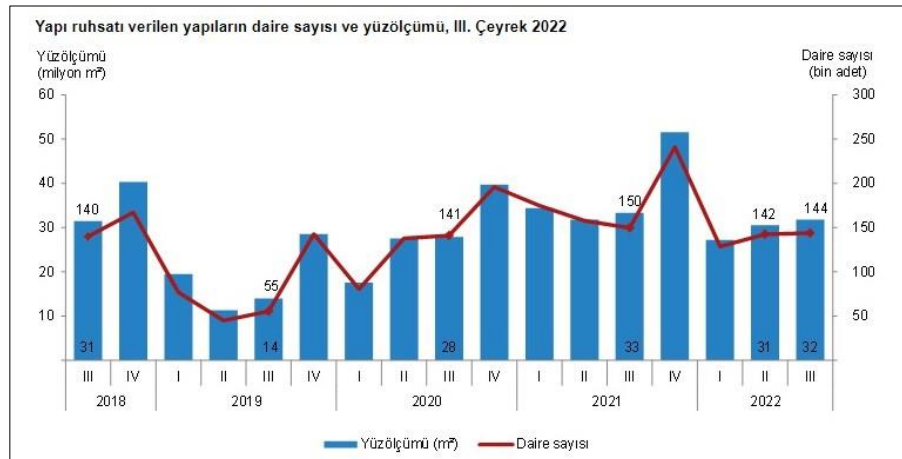
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 202,66m² yüzölçümüne sahip olup “ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA” vasıfıdır. Taşınmazın bulunduğu 272 ada 47 parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel Cumhuriyet Caddesi cephelidir.

Parsel üzerinde bulunan bina projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Taşınmazın projesine göre bodrum katı yaklaşık brüt 165 m², zemin katı yaklaşık brüt 165m², diğer normal katların her biri brüt 165m² olmak üzere toplamda brüt 990 m² kullanım alanıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve Cumhuriyet Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın bodrum katı; kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve teknik alanlar, zemin kat ve 1. Kat banka hizmet alanı, diğer katlarda ise lojman alanları bulunmakta olup bu alanlar boş durumdadır. Banka kısmında zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin katta cepheler alüminyum doğramalı camekandır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmaz kalorifer sistemi ile ısıtılmaktadır. Banka şubesi olarak kullanılan alanlar oldukça bakımlı olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Diğer katlar boş lojman durumunda olup kısmi tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Bu katların her birinde bir adet lojman bulunmaktadır. Lojmanlar içerisinde salon ve oda hacimlerinin zemini parke kaplamalı, diğer alanlarda zeminler seramik kaplamalıdır. İç kapılar ahşap doğramadır. Söz konusu alanların kısmi tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı, yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. İç mahallerde banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre basit bölmeler yapılmıştır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan 205 m2 zemin, 205 m2 bodrum katı bulunan dükkan 7.700.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat, 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~273 m2. Emsal için istenen bedelin yüksek olduğu, banka tarafından satıldığı için ihale sürecinde 5.700.000 TL civarında satılabileceği düşünülmektedir. Uzun süredir boş durumdadır.

İlgilisi : 0216 503 71 71

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda paralel cadde üzerinde üzerinde yer alan 200 m2 zemin, 200 m2 bodrum, 90 m2 asma katı bulunan dükkan 6.750.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat, 1/3 oranında, asma kat ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~312 m2. Emsal taşınmazla benzer şerefeye sahiptir.

İlgilisi : 0 532 173 86 48

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyelin çok daha iyi olduğu cadde üzerinde bulunan 22 m2 alanlı dükkan 1.125.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum ve alan bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0543 723 32 97

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konum olarak kısmen dezavantajlı olsa da kullanım alanı ve köşe konumda olması sebebiyle eşdeğer şerefiyeye sahip 45 m2 alanlı dükkan 890.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi : 0505 870 81 96

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATIŞ DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	273,00m ²		312,00m ²		22,00m ²		45,00m ²	
Satış fiyatı	5.700.000 TL		6.750.000 TL		1.125.000 TL		890.000 TL	
m ² birim fiyatı	20.879 TL		21.635 TL		51.136 TL		19.778 TL	
Pazarlık	0%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	35%	-	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	20%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	20.879 TL		19.471 TL		17.898 TL		17.800 TL	
Ortalama Birim fiyat	19.012TL/m ²							

Emsal 5 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 30 m2 dükkan için aylık 6.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Emsal köşe konumda olup taşınmaza göre konum ve alan olarak avantajlıdır.

İlgilisi : Güneş İletişim

Emsal 6 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 45 m2 dükkan için aylık 4.500 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede kendisinin eski kiracı olduğu, yeni kiracı olunması durumunda bu bedelin 6.000 TL civarında olacağı bilgisi alınmıştır. Emsal köşe konumda olup taşınmaza göre konum ve alan olarak avantajlıdır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

Emsal 7 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 70 m2 dükkan için aylık 5.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede kendisinin eski kiracı olduğu, yeni kiracı olunması durumunda bu bedelin 7.000 TL civarında olacağı bilgisi alınmıştır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

Emsal 8 [Beyan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanı ile yapılan görüşmede, rapora konu taşınmazın karşı cephesinde konumlu, yaklaşık 40m2 giriş kat kullanım alanlı dükkan için 1.600.000 TL bedel ile satışa çıktığı, satış için verilen son teklifin 1.200.000 TL olduğu öğrenilmiştir. Alınan bilgiye göre kira değeri 6.000 TL/Ay civarında olacaktır. (Taşınmazın satış fiyatının pazarlık sonucunda 1.450.000 TL olabileceği düşünülmektedir.) Yaklaşık kapitalizasyon süresi : 240 ay. Emsal köşe konumda olup avantajlıdır.

Atılğan Emlak : 0532 354 22 15

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	30,00m ²		45,00m ²		70,00m ²		40,00m ²	
Satış fiyatı	6.000 TL		6.000 TL		7.000 TL		6.000 TL	
m ² birim fiyatı	200 TL		133 TL		100 TL		150 TL	
Pazarlık	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	30%	-	20%	-	0%	+	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	20%	-	15%	-	0%	-	15%	-
İndirgenmiş birim fiyat	100 TL		87 TL		100 TL		98 TL	
Ortalama Birim fiyat	96TL/m ²							

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 3. Kat konumlu, iç mekanı oldukça bakımlı durumda olan ve 50m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0542 368 53 72

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 3. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan ve 90m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 354 22 15

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 3. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan ve 200m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 1.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 354 22 15

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 1. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan ve 125m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 880.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0536 570 65 50

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	50,00m ²		90,00m ²		200,00m ²		125,00m ²	
Satış fiyatı	400.000 TL		750.000 TL		1.300.000 TL		880.000 TL	
m ² birim fiyatı	8.000 TL		8.333 TL		6.500 TL		7.040 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	30%	-	30%	-	30%	-	30%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	10%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	4.240 TL		5.250 TL		4.095 TL		4.435 TL	
Ortalama Birim fiyat	4.505TL/m ²							

Emsal 13 [Beyan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanı ile yapılan görüşmede cadde cepheli ve iç mekanı bakımlı ofislerin birim kira değerinin 20-25 TL/m2 civarında olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın ofis katlarının ciddi bakım ihtiyacının bulunması nedeni ile birim fiyatları düşüktür.

Atılğan Emlak : 0532 354 22 15

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda ve aynı/farklı yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsali bulunmamakta, satılık bina emsali ise yok denecek kadar azdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede satılık ve kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak taşınmazın pazar değerine ulaşılmıştır.

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatları kullanım alanı ve konum özelliklerine göre 15.000 TL/m² ile 30.000 TL/m² aralığındadır. Söz konusu taşınmazların aylık kira birim değerleri ise 90 TL/m² ile 150 TL/m² aralığındadır. Emsal taşınmazların kullanım alanları rapora konu taşınmaza göre oldukça küçük olup birim fiyatları yüksektir. Bu durum dikkate alınarak emsal tablolarında gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan cadde cepheli ofislerin satış değeri 6.000 TL/m² ile 7.000 TL/m² aralığında, kira değerleri ise 20-25 TL/m² aralığındadır. Taşınmazın bakım ihtiyacı göz önünde bulundurularak normal katlar için satış değeri 4.505 TL/m² olarak, kira birim değeri 15 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konu taşınmazın emsallere göre alanının büyük olması, tabela ve reklam kabiliyeti, bulunduğu noktadaki yaya ve araç sirkülasyonu vb. özellikleri dikkate alınarak birim kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazda her ne kadar kat irtifakı olmasa da, taşınmazın mevcut kullanım durumu dikkate alınarak, bölgede incelenen satılık dükkan emsallerinden yola çıkılarak, kat kırılımı yöntemi ile bir pazar değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmazın zemin kat birim değerinin 19.012 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Taşınmazın diğer katlarının ticari kabiliyetleri göz önünde bulundurularak, birim değerleri zemin kata göre indirgenmiştir. Buna göre bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerine göre yaklaşık 1/3, 1. katın zemin kat ile birlikte kullanılması göz önünde bulundurularak ½ oranında indirgeme yapılmıştır. Diğer katların birim değeri belirlenirken bölgedeki ofis nitelikli gayrimenkul emsalleri dikkate alınmış, taşınmazın tadilat ihtiyacı göz önünde bulundurulmuştur.

PAZAR YÖNTEMİ			
KAT	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER
BODRUM	165	₺6.337,33	₺1.045.660,00
ZEMİN	165	₺19.012,00	₺3.136.980,00
1. KAT	165	₺9.506,00	₺1.568.490,00
2. KAT	165	₺4.505,00	₺743.325,00
3. KAT	165	₺4.505,00	₺743.325,00
4. KAT	165	₺4.505,00	₺743.325,00
TOPLAM			₺7.981.105,00
~TOPLAM			₺7.980.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz değeri **7.980.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değer 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.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Yapı Değeri :

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
990 m ²	x	5.900 TL/m ²	=	5.841.000,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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 olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerın değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerın belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı 'İndirgenmiş Nakit Akışı' uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-22 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 17 yıl, ofis kullanımında bulunan üst katlar için ise yaklaşık 20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari için 0,0588, ofis için 0,05 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 'Gelir Yaklaşımı' çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 990 m² brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde ticari kısımda zemin kat için 96 TL/m², 1. Katın zemin kat ile bağlantısı dikkate alınarak 48 TL/m², diğer normal katlar için 15 TL/m² ortalama aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bodrum katının ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre 1/3 oranında indirgeme yapılmıştır.

Yapı	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
Bodrum Kat	165	32,00 ₺	5.280,00 ₺	63.360,00 ₺	/	0,0588	1.077.551,02 ₺
Zemin Kat	165	96,00 ₺	15.840,00 ₺	190.080,00 ₺	/	0,0588	3.232.653,06 ₺
1. Normal Kat	165	48,00 ₺	7.920,00 ₺	95.040,00 ₺	/	0,0588	1.616.326,53 ₺
2. Normal Kat	165	15,00 ₺	2.475,00 ₺	29.700,00 ₺	/	0,05	594.000,00 ₺
3. Normal Kat	165	15,00 ₺	2.475,00 ₺	29.700,00 ₺	/	0,05	594.000,00 ₺
4. Normal Kat	165	15,00 ₺	2.475,00 ₺	29.700,00 ₺	/	0,05	594.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER			36.465,00 ₺				7.708.530,61 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~7.710.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri 36.465,00 -TL olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, cins tashihli bir taşınmazdır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde zemin katlar ticari, üst katlar ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz müstakil bina olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu ‘Pazar Yöntemi’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu ve imar durumuna göre kat eksikliğinin bulunması da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin ‘Pazar Yaklaşımı’ olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatın taşınmazın tasarrufuna etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın aynı sermaye olarak malik mülkiyetinde bulunduğunu göstermektedir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bina olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **7.980.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yedi Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 9.416.400,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1\$:18,6983 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ile Yazılı İmar Durumu Belgesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-11:12



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
096222226669	20221117-898-F01514	22666

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	272/47
Taşınmaz Kimlik No:	64829400	AT Yüzölçümü(m2):	202.66
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CELAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	.	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/192	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

Beyan	Diğer (Konusu: 31/10/2012 tarih 28453 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine ilişkin tebliğin 6. maddesi gereğince mal ve hakların geçişinin dayanağı olan işlemin Kanun Hükümlerine göre tamamlanmıştır.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1051-2329(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Turhal - 08-01-2018 14:48 - 145	-
-------	---	--	---------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515418648	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	202.66	202.66	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 598	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CK1nTWKjs9p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

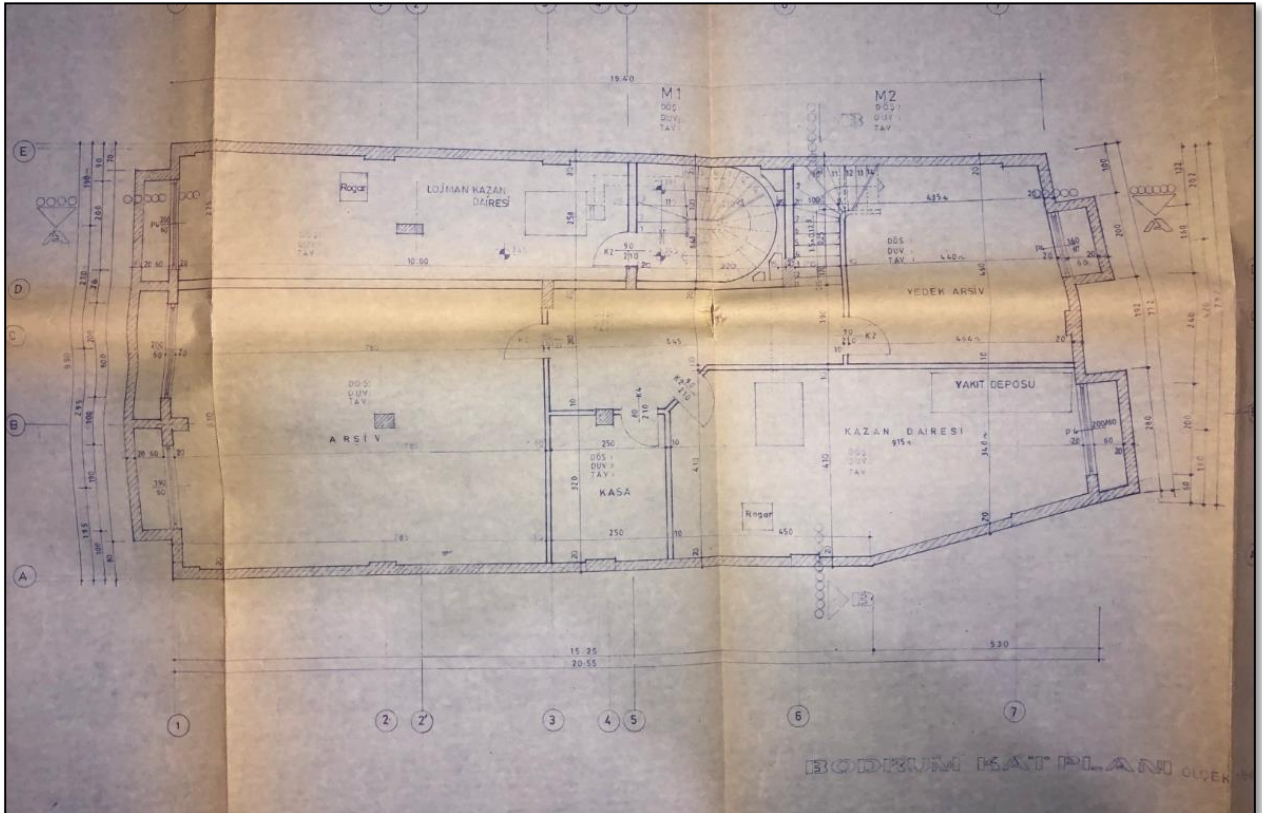
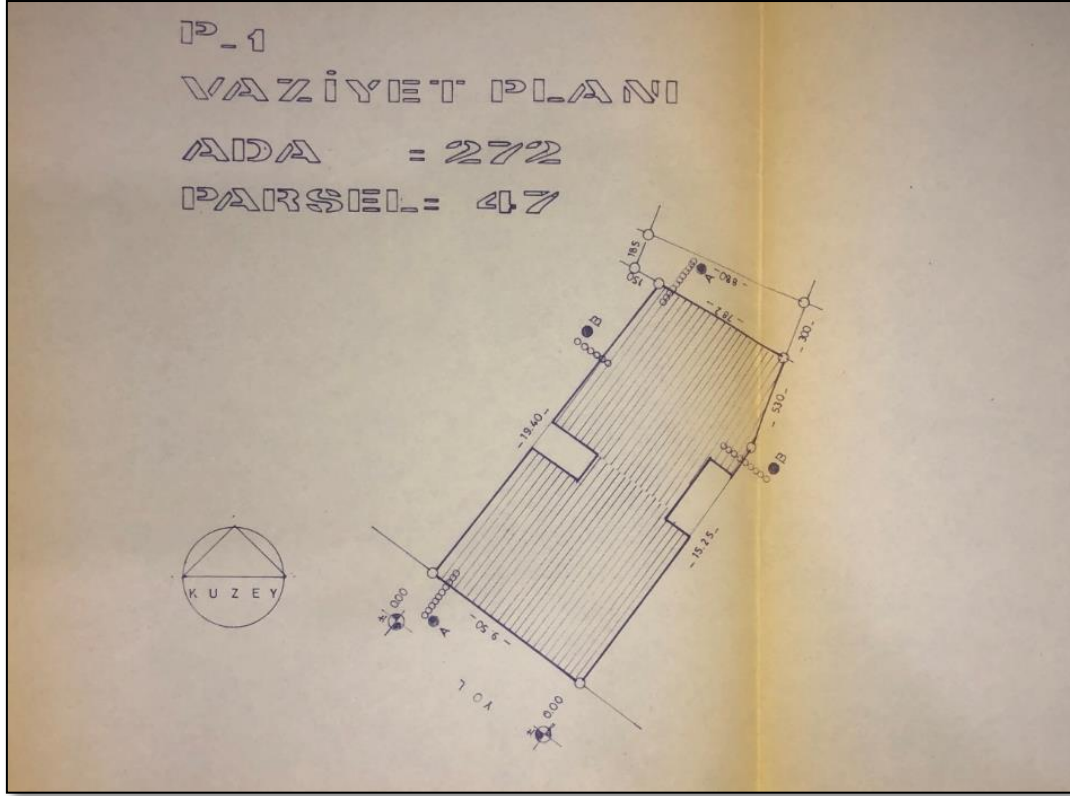
2 / 2

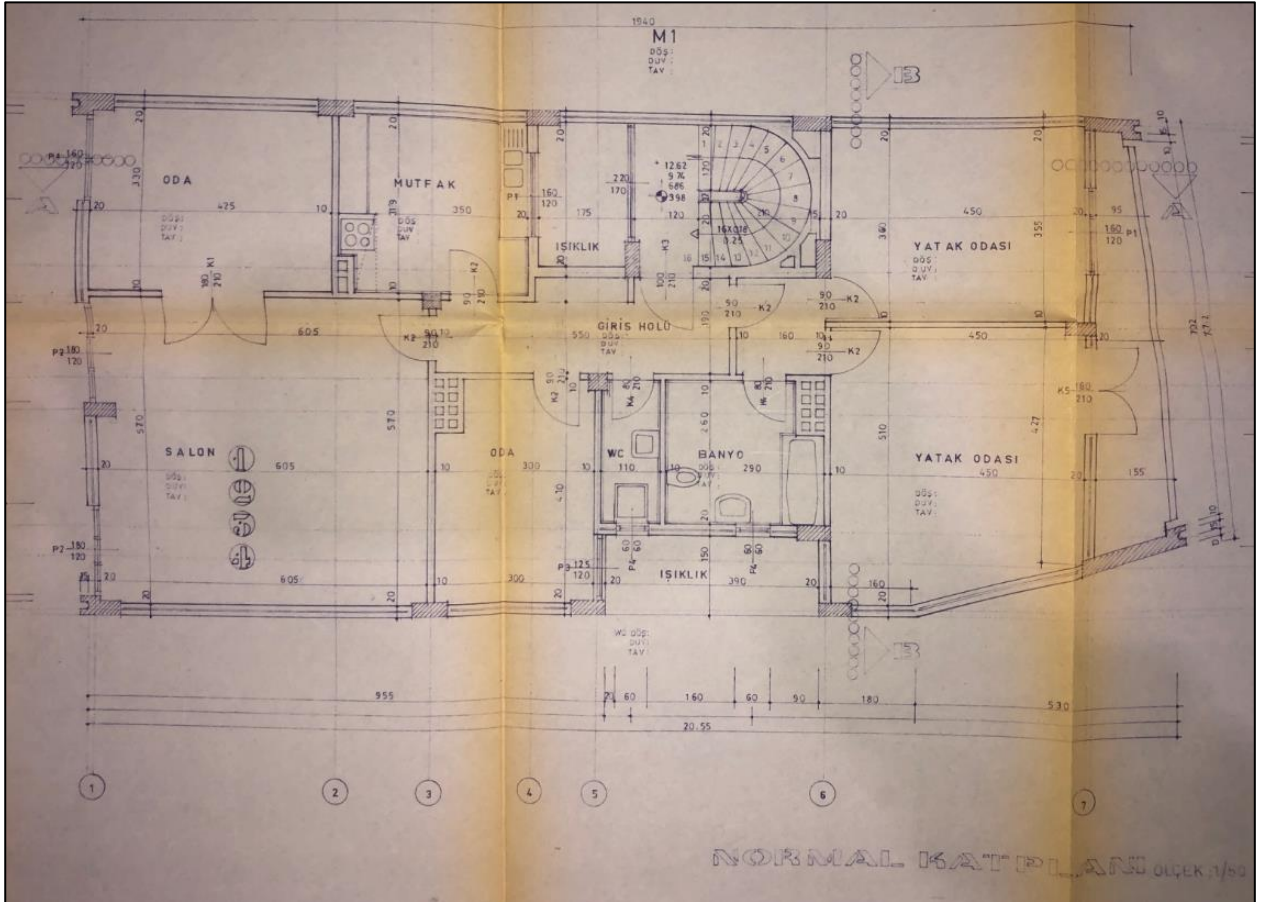
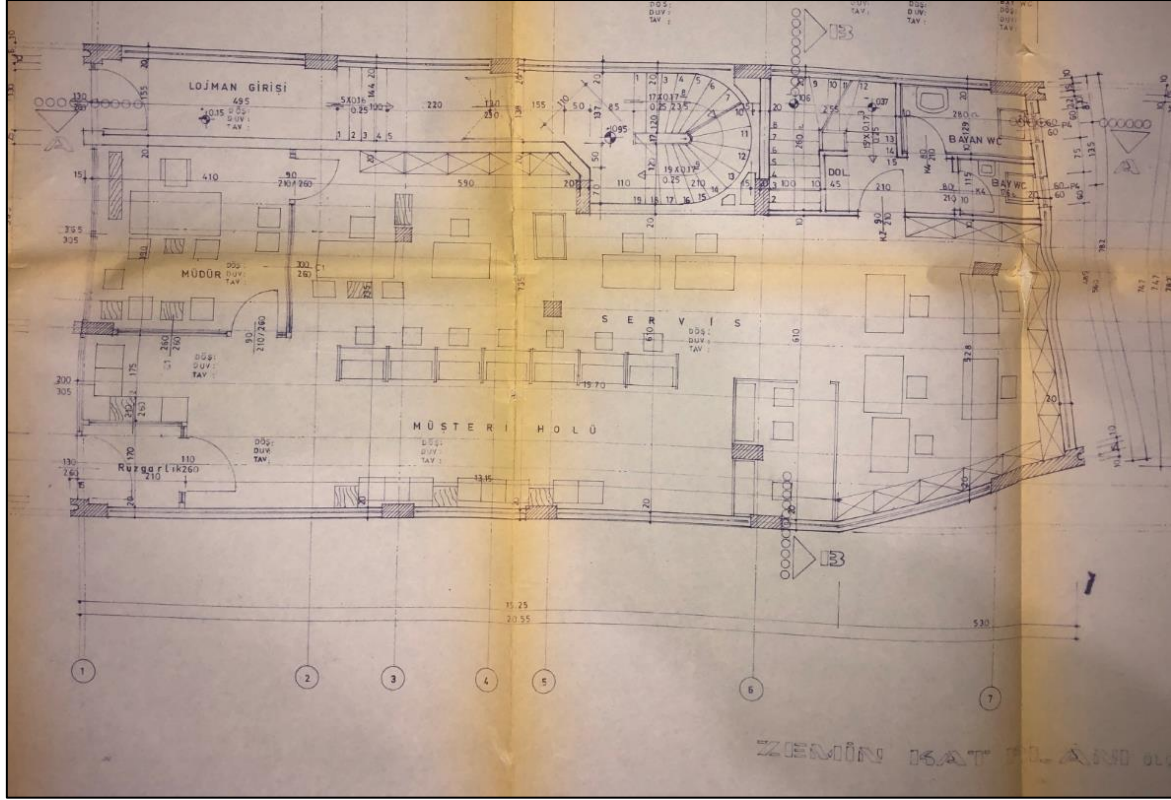
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

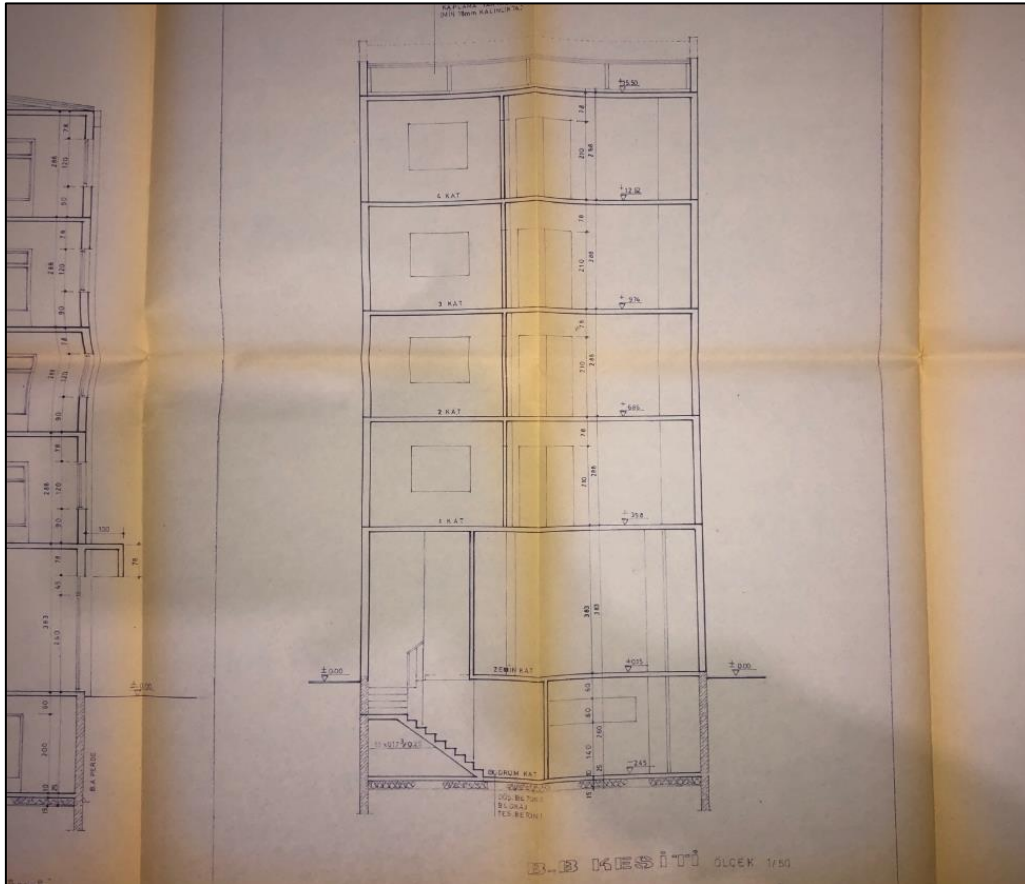
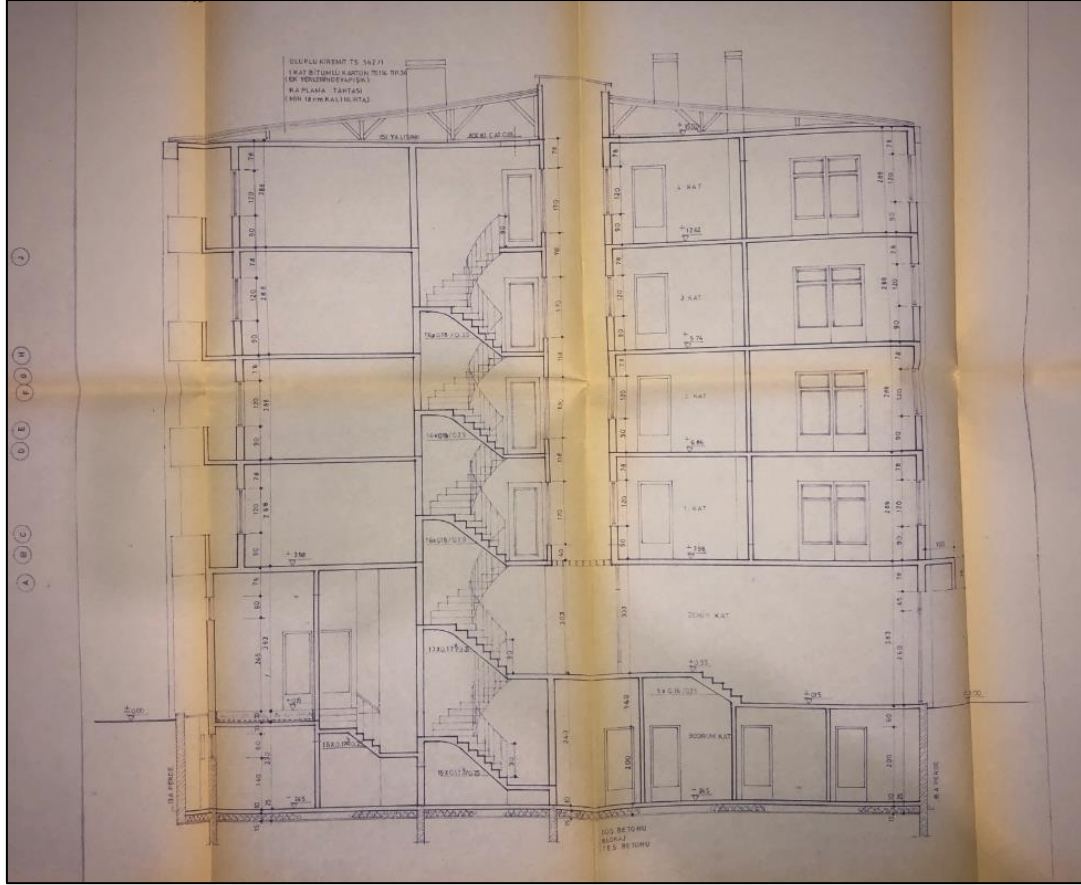
MİMARİ PROJE

		ŞEKERBANK T.A.Ş.					
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI							
PROJE MÜELLEFİNİN ADI		ÜNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA	
MİMARİ	SADIK MUMCU	MİMAR		15944			
ODA VİZESİ			Ömer ARSLAN Fen İş. Md. 21.5/1982 				
YAPININ		SAHİBİ	ŞEKERBANK T.A.Ş.				
KULLANMA AMACI		BANKA + LOJMAN					
ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M²
				272	42		
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ							
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALANI	İNŞAAT	TASİYİCİ	EN BUY.
HİZ. SIN.	HİZ. SIN.	GRUBU	ADEDİ	M²	SÜRESİ	SİSTEM	EN BUY.
ÖLÇEK		YAPAN			ONAY		
MİMARİ	1/50				 Mehmet ÇNAL Fen İş. Md.		
DETAY	1/20						

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.







Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Y.C. TOKİT TURİZM TURİZM Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Çift No: 33
Sahife No: 1993/38
Dosya No: 1993/38

Yapının Yeri (Adresi)

Sema: Comi Kabin
Sokağı: Keprübaşı
Bina No.su: 12. 92. 86
Pafta No: 272
Ada No: 43
Parşel No: 1992/13
İmar Durumu No:

Yapının Sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: ŞEKERBANK T. A. Ş. Genel Müd.

İkinci elde veya kuruluş ile ilgili: Yaptı kuruluştaki ise imzaları: Diğer genel veya kurum ile ilgili:

Yapı müfahhah tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi:

Bölüm : I- Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kağıdı:

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒ X
2. İhtiyaç için verilmiştir. ☐
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Bölüm : II- Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1. Esas ruhsatnamenin
a) Tarihi: 27. 3. 1992
b) Çift No:
c) Sahife No:
d) Dosya No: 1992/18
2. Var ise ek ruhsatnamenin
a) Tarihi: 26. 9. 1993
b) Çift No:
c) Sahife No: 1993/33
d) Dosya No:

Bölüm : III- Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev	161	8. Sinema-Tiyatro		
2. Apartman	90	9. Özel Mülk		
3. Dükkan, mağaza (kayısı)		10. Lokanta-Gazino		
4. Pasaj (kayısı)		11. Fabrika		
5. İşhanı bina (kayısı)		12. Ağıl		
6. Depo, anbar (kayısı)		13. İnşaat		
7. Garaj (kayısı)		14. Hastane		
8. Diğer (kayısı)		15. Okul		
9. Diğer (kayısı)		16. Cami		
10. Diğer (kayısı)		17. Diğer (kayısı)	81	
11. Diğer (kayısı)		18. Arzolu 2	80	
12. Diğer (kayısı)		19. Karne 2	94	
TOPLAM			994	

NOT : 1) Birde başka kullanma amacı için (A), ve altında dikdikler gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazılır.
2) Yüzölçümler tam sayı olarak alınıp, altıncı gösterilmeyebilir.

Bölüm : IV- Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi

1. Taşıyıcı Sistem
a) İskelet ☒ X b) Yığma ☐
İskeletin cinsi:
1. Çelik ☐ 2. Betonarme ☒ X 3. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1. Sığ, çelik levha ☐ 2. Beton blok ☐ 3. Taş ☐
4. Braket ☐ 5. Diğer ☐
6. Taş ☐ 7. Kırık ☐ 8. Diğer ☐
NOT : İskelet ve Yığma yapılarında inşaat malzemesi kırık kullanılmış ise, malzeme olarak kullanılacak malzemenin cinsi (X) koyunuz.

1) Hiss ☐ 2) İçine (X) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : V- Yapının kat sayısı ve

a- Yapının kat sayısı: Toplam kat sayısı: 06
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 05
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 01
b- Yapının yüksekliği (metre): 18.50

Bölüm : VI- Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlandığı tarih: 27. 3. 1992
Yapının inşaatının bitiş tarihi: 16. 04. 1994

Bölüm : VII- Yapının maliyeti ve yapılaşma

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç): 207.169.000

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. ☐
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır. ☐
3. Yapı hali yolu ile müteahhitle yapılmıştır. ☒ X

Bölüm : VIII- Konutların

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

b) Daire ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
Kalorifer	X		
Sıcak Su		X	
Kanalizasyon	X		
Pasaj		X	
Azami		X	

c) Daire ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : IX- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : X- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XI- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XIII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XIV- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XV- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XVI- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XVII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XVIII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XIX- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XX- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXI- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXIII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXIV- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXV- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXVI- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXVII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXVIII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXIX- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXX- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXI- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXIII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXIV- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXV- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXVI- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXVII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXVIII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XXXIX- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XL- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XLI- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XLII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XLIII- Konutların

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Manşon		X	
Şantiye	X		
İspit			
Araba			
Diğer			

Bölüm : XLIV- Konutların

Özellikler	Var	Yok
------------	-----	-----

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Veren Kurum Belediye Başkanlığı				2. Ruhsat Tarihi 27.03.1992				3. Ruhsat Numarası 1992/18			
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı Yeni Yapi				5. Mahallesi Çatal				6. Pafta No		7. Ada No 272	
9. İmar Durumu Tarihi 26.3.1992				10. İmar Durumu Numarası 1992/17				11. İmar Türü Koloniler		12. Yıkıl Türü Yeni	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Tapu Sicil Müd. Tuzla				14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 26.5.1992				15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası			
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
16. Adı Soyadı / Ünvanı ŞEKER BANK T. A. Ş.						20. Adı Soyadı / Ünvanı					
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kağıthane Ankara						22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi					
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası 8019230022						23. Vergi Dairesi Sicil Numarası					
19. Adresi Çatal Mah. Cum. Cad. No						24. Adresi					
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksudı						26. Yüz Ölçümü					
27. Yüz Ölçümü						28. Yüz Ölçümü					
29. Yüz Ölçümü						30. Yüz Ölçümü					
31. Yüz Ölçümü						32. Yüz Ölçümü					
33. Yüz Ölçümü						34. Yüz Ölçümü					
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)						36. Arsa Ödeme Yılı					
37. İnşaatın Arsa Ödeme Yılı						38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)					
39. İnşaatın Cinsi Betonarme						40. İnşaatın Dolgu Maddesi TUĞLA					
41. Yığma Yapının Cinsi						42. Yığma Yapının Cinsi					
43. Yığma Yapının Cinsi						44. Yığma Yapının Cinsi					
45. Yığma Yapının Cinsi						46. Yığma Yapının Cinsi					
47. Yığma Yapının Cinsi						48. Yığma Yapının Cinsi					
49. Yığma Yapının Cinsi						50. Yığma Yapının Cinsi					
51. Yığma Yapının Cinsi						52. Yığma Yapının Cinsi					
53. Yığma Yapının Cinsi						54. Yığma Yapının Cinsi					
55. Yığma Yapının Cinsi						56. Yığma Yapının Cinsi					
57. Yığma Yapının Cinsi						58. Yığma Yapının Cinsi					
59. Yığma Yapının Cinsi						60. Yığma Yapının Cinsi					
61. Yığma Yapının Cinsi						62. Yığma Yapının Cinsi					
63. Yığma Yapının Cinsi						64. Yığma Yapının Cinsi					
65. Yığma Yapının Cinsi						66. Yığma Yapının Cinsi					
67. Yığma Yapının Cinsi						68. Yığma Yapının Cinsi					
69. Yığma Yapının Cinsi						70. Yığma Yapının Cinsi					
71. Yığma Yapının Cinsi						72. Yığma Yapının Cinsi					
73. Yığma Yapının Cinsi						74. Yığma Yapının Cinsi					
75. Yığma Yapının Cinsi						76. Yığma Yapının Cinsi					
77. Yığma Yapının Cinsi						78. Yığma Yapının Cinsi					
79. Yığma Yapının Cinsi						80. Yığma Yapının Cinsi					
81. Yığma Yapının Cinsi						82. Yığma Yapının Cinsi					
83. Yığma Yapının Cinsi						84. Yığma Yapının Cinsi					
85. Yığma Yapının Cinsi						86. Yığma Yapının Cinsi					
87. Yığma Yapının Cinsi						88. Yığma Yapının Cinsi					
89. Yığma Yapının Cinsi						90. Yığma Yapının Cinsi					
91. Yığma Yapının Cinsi						92. Yığma Yapının Cinsi					
93. Yığma Yapının Cinsi						94. Yığma Yapının Cinsi					
95. Yığma Yapının Cinsi						96. Yığma Yapının Cinsi					
97. Yığma Yapının Cinsi						98. Yığma Yapının Cinsi					
99. Yığma Yapının Cinsi						100. Yığma Yapının Cinsi					

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

64. İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		65. İnşaat Başlama Tarihi
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	İki Yataklı Vizesi
..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

AÇIKLAMA :

- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
 - Bu Ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine verilecektir. 1 inci nüsha Belediye'de kalacaktır, 2 nci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
 - Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.
 - 4- Ruhsatın verilme maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.
 - 11- Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.
 - 12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
 - 25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb.den hangisi olduğu yazılacaktır.
 - 35- İnşaatin toplam maliyet kıymeti: İnşaatin yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tesbit edilip yayımlanan, inşaatin sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.
 - 36- Alt olduğu Yıl: İnşaatin m2 birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.
 - 37- Yapının arsa değeri : En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir(*)
 - 38 - Toplam Maliyet : İnşaatin toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir.
 - 39 - İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb.den hangisi olduğu yazılacaktır.
 - 40 - İskeletin dolgu maddesi : Saç çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
 - 41 - Yağma yapının cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.
 - 44 - Tesisat projeleri : Hem elektrik ve hemde diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.
 - 51 - Taahhüdü : Fenni mes'ulden alınacak noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.
- (*) Devir veya temlik suretiyle edisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum: **TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

2. Ruhsat Tarihi: **24.9.1993**

3. Ruhsat Numarası: **1993/58**

4. Ruhsatın Veriliş Maksudı: **Tatilat**

5. Mahallesi: **Celal**

6. Pafta No: **272**

7. Ada No: **47**

8. Parsel No: **47**

9. İmar Durumu-Tarihi: **26.3.1992**

10. İmar Durumu Numarası: **1992/17**

11. İsimma Türü: **Kalınifali**

12. Yaka Türü: **Sivri**

13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum: **Turhal Topu Sicil Müd.**

14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi: **26.5.1972**

15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası: **8049230022**

16. Adı Soyadı / Ünvanı: **Sekirbank T.A.Ş. Genel Müd.**

17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Karabük / ANKARA**

18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **8049230022**

19. Adresi: **Celal mah. Cum. Cad. TURHAL**

20. Adı Soyadı / Ünvanı: **Necdet Coşkun İnşaat Müh.**

21. Kurum Sicil Numarası: **15809**

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Karabük / ANKARA**

23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **31931**

24. Adresi: **Soluklu Mehmet paşa Cad. 74/5 ANKARA**

25. Yapının Hiss ve Üstünün Kullanım Maksudı: **Daire**

26. Oda Sayısı: **2**

27. Yüz Ölçümü: **161**

28. Yol Servisi Alanında Kır Sayısı: **04**

29. Yol Servisi Alanında Kır Sayısı: **05**

30. Toplam Kır Sayısı: **06**

31. Yapının Yüksekliği: **15.50**

32. 1m2 için Maliyet: **306600**

33. Yapının Sınıfı: **II**

34. Yapının Grubu: **II**

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kymet (Arsa Hariç): **304760400**

36. Alt Oluştur Yılı: **1993**

37. Yapının Arsa Değeri: **50.000.000**

38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): **354760400**

39. İskeletin Cinsi: **Betonarme**

40. İskeletin Doğru Maddesi: **Tufla**

41. Yığma Yapının Cinsi: **Tufla**

42. Mimari Proje: **Mimari**

43. Statik Proje: **Statik**

44. Tesisat Projesi: **Sihhi Tesisat Ekimlak 2.5.1988**

45. Dolgu Toplamı: **80**

46. Kazı Toplamı: **380**

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **300**

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: **Toplam**

49. Adı Soyadı: **Necdet Coşkun İnşaat Müh.**

50. Adresi: **Soluklu Mehmet paşa Cad. 74/5 ANKARA**

51. Taahhüdü: **27.3.1992. 5105 sayılı**

52. Kurum Sicil No: **15809**

53. Oda Sicil No: **31931**

54. İmzası: **Ali Çiftçi**

55. Gelinin Mahiyeti: **Yol-Kanal Harcı**

56. Makbuz Tarihi: **30.3.1992**

57. Makbuz No: **442129**

58. Tutarı (TL): **935245**

59. Açıklama: **İn bu Ruhsatname 1992/18 nolu inşaat ruhsatına tadilat olarak düzenlenmiştir.**

60. Otopark Harcı: **Taahhüt Karşılığında**

61. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Ali Çiftçi Bld. İm.**

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Kennan K. KATEPE İnşaat Müh.**

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Kennan K. KATEPE İnşaat Müh.**

64. İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlinin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih <i>Mahallinde yapılan kontrolde ruhsat babındadır</i> <i>Ali Çiftçi</i>		65. İnşaat Başlama Tarih <i>24.7.1993</i>
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	İki Yalıtım Vizesi
..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih

AÇIKLAMA :

- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- Bu Ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine verilecektir, 1 inci nüsha Belediye de kalacaktır. 2 nci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.

4- Ruhsatın verilmiş maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.

11- Isınma türü: Kaleriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.

12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb.den hangisi olduğu yazılacaktır.

35- İnşaatin toplam maliyet kıymeti: İnşaatin yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tesbit edilip yayımlanan, inşaatin sınıfı ve kuruluşuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.

36- Ait olduğu Yıl: İnşaatin m2 birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.

37- Yapının arsa değeri : En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir(*) *12.12*

38 - Toplam Maliyet : İnşaatin toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir.

39 - İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb.den hangisi olduğu yazılacaktır.

40 - İskeletin dolgu maddesi : Saç çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

41 - Yığma yapının cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.

44 - Tesisat projeleri : Hem elektrik ve hemde diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.

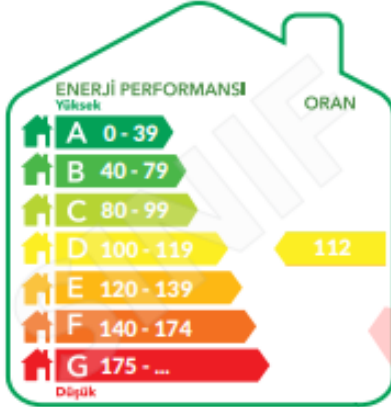
51 - Taahhüdü : Fenni mes'ulden alınacak noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.

(*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

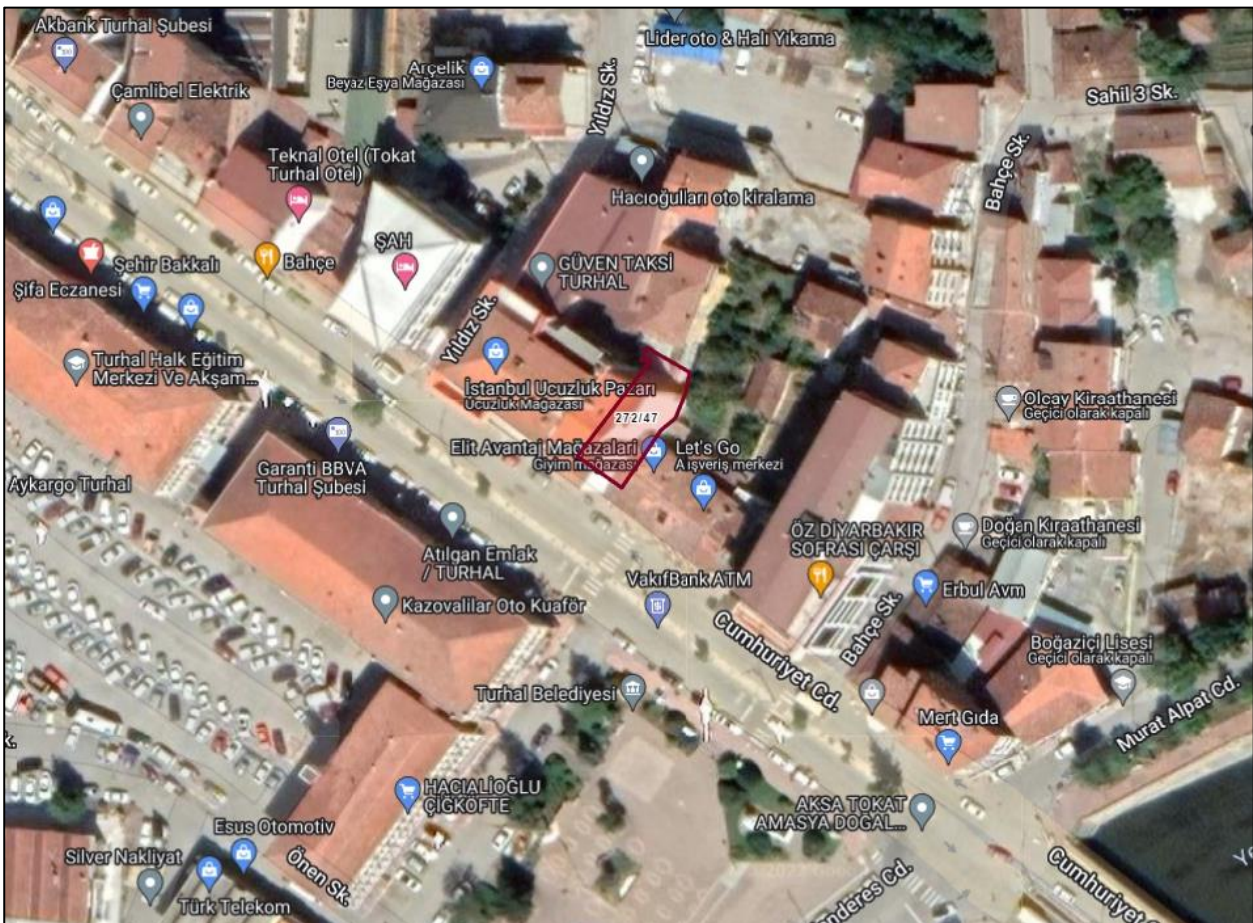
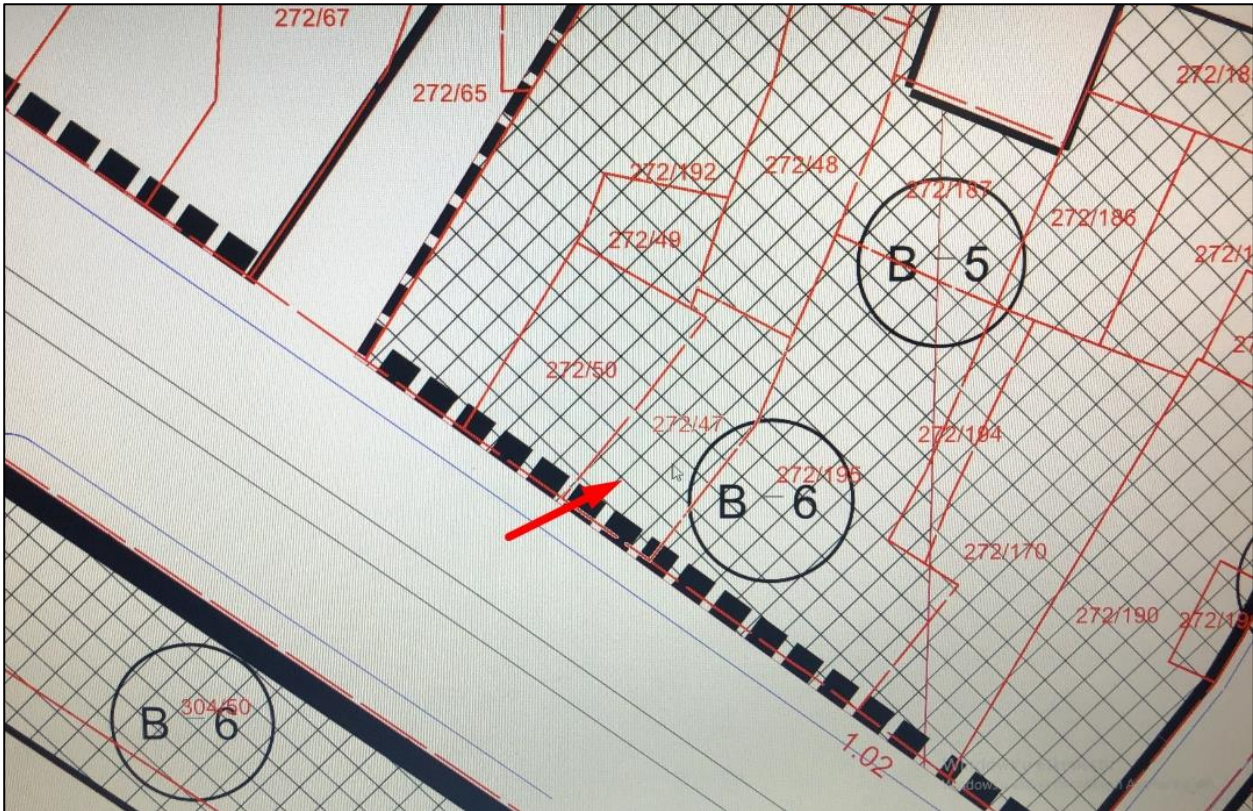
Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 24.9.1993 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 1.045,09 Ada/Parsel/Pafta: 272 / 47 / 52 52 d-b UAVT Bina No: 164276412 Adı: Şeker GYO Turhal Şube Adresi: CELAL MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 22 TURHAL/TOKAT	Veriliş Tarihi: 18.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030 Performans Sınıfı: D Emisyon Sınıfı: F	
Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Turhal Şube		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	178.743,62	227,81	0,00	0,00	D
Isıtma	143.328,04	182,67	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	24.021,56	30,62	0,00	0,00	F
Soğutma	9.423,22	12,01	0,00	0,00	G
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.970,80	2,51			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M226068449003	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 18.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

İMAR DURUMU



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



T.C.
TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-89273252-115.01.99-18936
Konu : İmar Durumu

14.12.2022

Sayın Turhal ŞEKERBANK

İlçemiz Celal Mahallesi 272 ada 47 nolu parsel uygulama imar planı içerisinde B-6 ticaret alanına isabet etmektedir.
Bilgilerinize rica ederim.

Rüştü ÇOBAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: nNMa9u-L2Hpa/-01b5Qq-uY7pDz-S21/41bS Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:1
Telefon No: (356)275 10 31 Dahili: 286 - 282 Faks No: (356)276 11 56
e-Posta: imar@turhal.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.turhal.bel.tr>
Kep Adresi: turhalbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Abdülvahit ALAYBAY
Harita Kadastro Müh.
Telefon No:



TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BANKA KATLARI



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



LOJMAN KATLARI



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

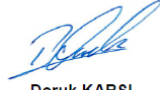
Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10276

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan