

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

YOZGAT – BOĞAZLIYAN

3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00013

Değer Tarihi: 31.12.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00013
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada, 39 Parselde kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Aşağı Mahallesi, Fatih Caddesi, No:1, Boğazlıyan/Yozgat
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	160 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	795 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.478.000
KDV Dâhil	4.104.040

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	12.200
KDV Dâhil	14.396

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.2.1	Boğazlıyan İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

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

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
8.2	Nihai Değer Takdiri	32
9	EKLER	33

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Raporun Türü : Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada 39 Parselde kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 10.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada, 39 Parselde Kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

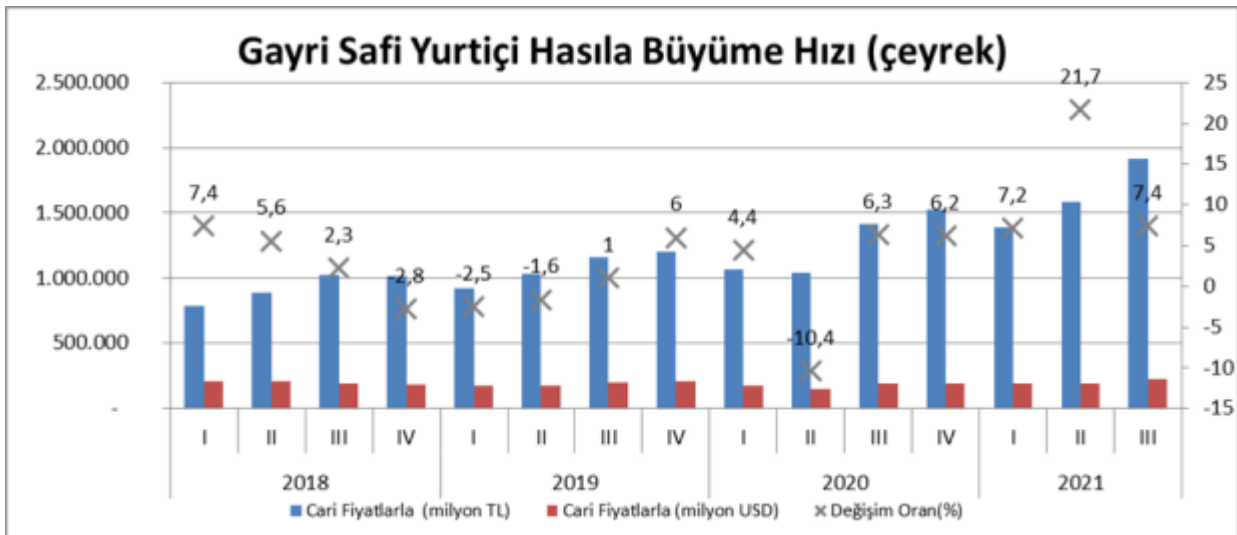
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

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

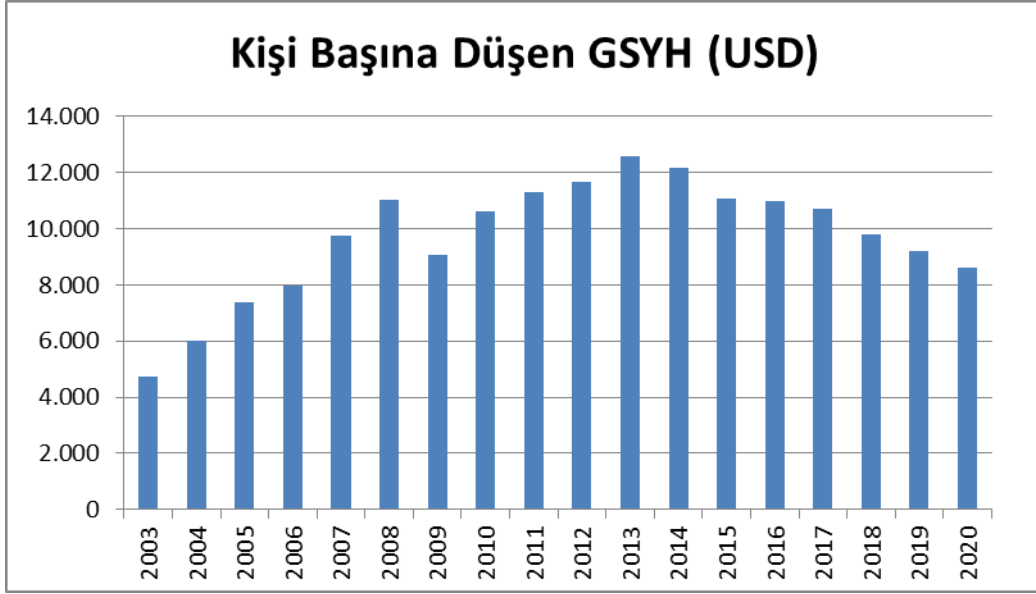
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça,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

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

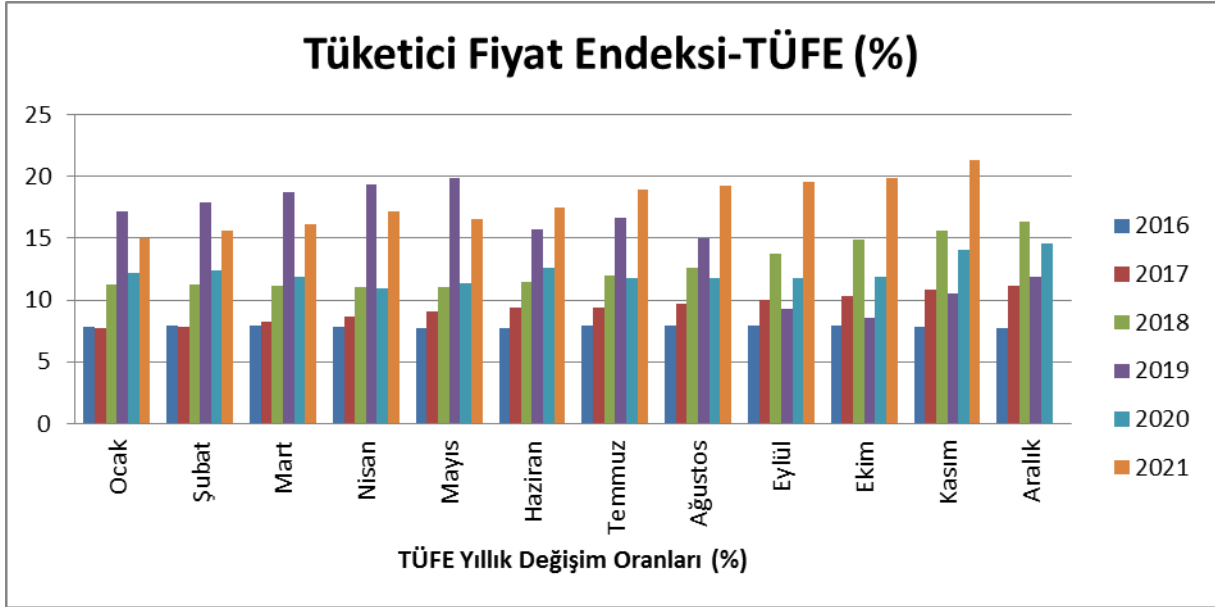
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs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



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



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

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

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

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

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

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

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

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

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

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Boğazlıyan İlçesi

Boğazlıyan, Yozgat ilinin bir ilçesidir. İlçede, Türkiye'nin 25. şeker fabrikası olan bir şeker fabrikası vardır. İlçe; il topraklarının güneyinde yer almaktadır. Kuzeyde Sarıkaya, kuzeybatıda Şefaattli ve merkez ilçe, batıda; Yenifakılı, güneybatıda; Nevşehir ve güneyde ise; Kayseri ve Felahiye ile komşudur. İlçede 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 34.019 kişi yaşamaktadır. Halkın başlıca geçim kaynağı tarım ve



hayvancılıktır. Uzunlu Barajı'ndan gelen sularla sulanan verimli Boğazlıyan Ovası önemli bir tarım alanıdır. Burada tahıl, patates, fasulye, yeşil mercimek, nohut, ayçiçeği üretilmektedir. Ayrıca, bir şeker fabrikasının pancar ihtiyacını karşılayabilecek oranda şekerpancarı üretimi yapılmaktadır. Geniş meralarda büyük koyun sürüleri beslenmektedir. Büyükbaş hayvanlarda suni tohumlama yoluyla yapılan ıslah çalışmalarında iyi sonuçlar alınmıştır.

İlçe, yer şekilleri bakımından hafif dalgalı düzlüklerin geniş yer kapladığı bir alandır. Boğazlıyan'da, karasal iklim hâkim olup, yazları, sıcak ve kurak, kışları; soğuk ve kar yağışlıdır. İlçe, ova kenarında kurulduğu için her yönden rüzgârın etkisine açıktır. Sert rüzgârlar; özellikle, kış mevsiminde sıcaklığın daha çok düşmesi ne yol açmaktadır. İlçe, Yozgat ili genelinde en az yağış alan yer olduğu için, yaygın doğal bitki örtüsü, bozkırlardır. İlçe sınırları içerisinde orman örtüsü yoktur ve dağlar çıplaktır. Ancak, dere ve çay kenarlarında ticari amaçla yetiştirilmiş söğüt ve kavak toplulukları yer almaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Bekir Bozdağ Caddesi üzerinde Şevket Hokkaömeroğlu Bulvarı'na girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 320 m gidildikten sonra sağda değerleme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup Fatih Caddesi, Rasim Öztürk Caddesi ve Şevket Hokkaömeroğlu Bulvarı'nın kesişim noktasına yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Aşağı Mahallesi, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Taşınmazın yakın çevresinde Boğazlıyan Belediyesi, Boğazlıyan Emniyet Müdürlüğü, Boğazlıyan Kaymakamlığı, Boğazlıyan Tapu Kadastro Müdürlüğü, Boğazlıyan Şeker Fabrikası Genel Müdürlüğü, Boğazlıyan Öğretmenevi, Necatibey İlkokulu yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu Aşağı Mahallesi, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Taşınmazın yakın çevresinde Boğazlıyan Belediyesi, Boğazlıyan Emniyet Müdürlüğü, Boğazlıyan Kaymakamlığı, Boğazlıyan Tapu Kadastro Müdürlüğü, Boğazlıyan Şeker Fabrikası Genel Müdürlüğü, Boğazlıyan Öğretmenevi, Necatibey İlkokulu yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Aşağı
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	72
Parsel No	39
Yüzölçümü	160,00 m ²
Niteliği	3 Katlı Kargir Hizmet Binası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

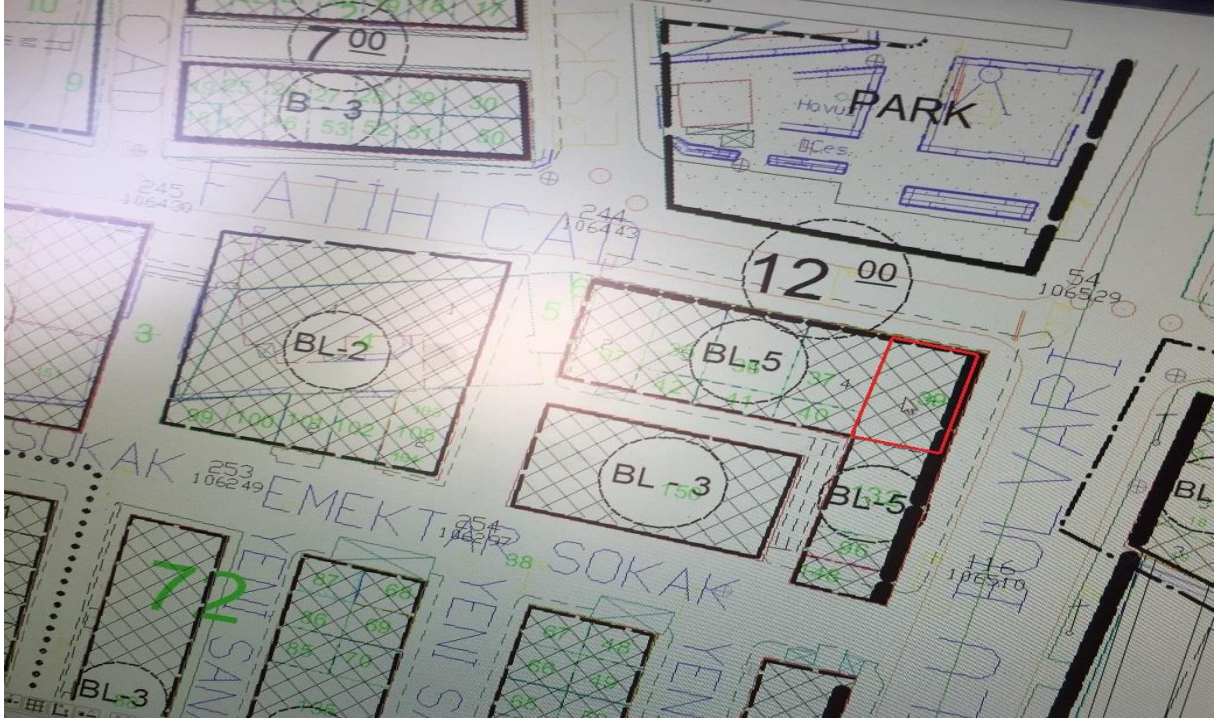
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.03.2018 tarih 1510 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 473 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Binada cins tahsisi yapılmış olup taşınmazın herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 72 ada, 39 numaralı parsel; 13.09.1993 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Konut+ Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olup, Blok Nizam, 5 Kat, Hmax: 15,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin yola terki bulunmadığı, sit alanından etkilenmediği bilgisi alınmıştır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaza ait

- Bila tarihli onaylı mimari projesi
- 23.09.1993 tarih 93/35 no.lu yeni yapı ruhsatı
- 05.09.1994 tarih 41-12 no.lu yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkul için 17.02.2020 tarihinde M2266857E548F no'lu enerji kimlik belgesi alınmıştır. Söz konusu belgeye göre gayrimenkulün enerji performansı ve sera gazı emisyonu D sınıfı olarak tespit edilmiştir.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

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

Taşınmazın yapı kullanım izin belgesi alınmış olup cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle imar bilgileri açısından taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~27
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 160 m ² Zemin Kat: 160 m ² Asma Kat: 100 m ² Normal Katlar: 375 m ² (187,50 m ² x 2 kat) Toplam: 795 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz bodrum, zemin, asma ve 2 normal kattan oluşan binadır.
- Bodrum kat, banka şubesine ait arşiv, ana kasa, otomasyon ve kalorifer dairesi, zemin kat banka şubesi, bay - bayan WC, asma katı banka şubesine ait müşteri temsilciliği bölümü, müdüriyet, çay ocağı, 1. ve 2. normal katlar lojman olarak kullanılmaktadır.
- 1. normal katında yer alan giriş cephesine göre ön tarafta konumlu olan lojman; 3 oda, salon, mutfak, antre, WC, banyo ve 2 balkon bölümlerinden, arka tarafta konumlu lojman; 2 oda, mutfak, banyo, WC, antre ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. 2. normal katında yer alan giriş cephesine göre ön tarafta konumlu olan lojman; 2 oda, salon, mutfak, antre, WC, banyo ve 2 balkon bölümlerinden, arka tarafta konumlu lojman; 2 oda, salon, mutfak, banyo, WC, antre ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Banka girişi, zemin kat seviyesinde doğu cepheden Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı üzerinden, lojman girişi zemin kat seviyesinde kuzey cepheden Fatih Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
- Bodrum kat zeminleri kalorifer dairesi hacminde beton kaplama, diğer hacimlerde seramik kaplama duvarları alçı sıva üzeri saten boyadır.
- Banka içerisinde zeminler seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup tavan boyalıdır.
- Zemin ve asma kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir. Ayrıca zemin katında tuğla duvarlar ile bay-bayan WC hacimleri oluşturulmuş, asma katında da depo, bay-bayan WC ve soyunma hacimleri yerine mutfak hacmi oluşturulmuştur.



- Yapıda yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazın 1. ve 2. katındaki lojmanlar mevcutta boş durumda olup banka şubesinin arşivi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Çarşı merkezli konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Binanın normal katlarında yer alan lojmanlarının tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.
- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 26 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

- Bina çarşı içerisinde ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada yer almaktadır.

Tehditler

- İlçe nüfusu azalan bir eğilime sahip olup, göç vermektedir.
- İlçe merkezinde yapı stoğunun eskimiş olması bölgeye olan talebi azaltmaktadır.
- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari kullanıma uygun olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda bölgede nadiren satış yapıldığı tespit edilmiştir. İlçe merkezinin son 20 yıl içerisindeki nüfus artışı incelendiğinde yarı yarıya azalma olduğu görülmektedir. Gayrimenkul ilçenin en merkezi noktasında yer almaktadır. Eski yapı stoğunun bulunduğu bölgede gayrimenkul benzeri köşe konumlu, cephesi ve alanı geniş, çift cadde cepheci gayrimenkul az sayıdadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında satılık bina, kiralık dükkân ve büro emsallerine ulaşılmıştır. Veriler oldukça kısıtlıdır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmaz ilçe merkezinde yer almaktadır. İlçe merkezi eski yapı stoğunun bulunduğu, çarşı şeklinde örgütlenmiş bir ticaret alanıdır. Belediye binası, askerlik binasının bulunduğu bölgede 1, 2 ve 3 katlı yapılar bulunmaktadır. İlçe merkezi ile çevre köylere hizmet veren bölgede restoran, emlakçı, zirai çalışmalara yönelik tohum, fide vb satan mağazalar, giyim mağazaları, emlakçı, tesisatçı yer almaktadır. Eski binalar olması nedeniyle dükkân alanları küçük, cepheleri dardır. Bölgede satışın çok

nadir yapıldığı; genelde mal sahiplerinin gurbetçi kişiler olduğu ve satış yapmadıkları çevre esnaf ile yapılan görüşmelerde tespit edilmiştir. Bu nedenlerle emsal oldukça kısıtlıdır. Bölgede dükkân, ofis ve komple bina emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsallerin bilgileri takip eden tabloda derlenmiştir.

Emsal taşınmazların düzeltilmiş alan hesapları yapılırken bodrum kat 20/100, asma kat 50/100, 1. normal kat 40/100, 2. normal kat 35/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan katlarında bodrum kat 20/100, asma kat 50/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Çarşı içi	64	54	470.000 TL	8.703 TL	Yaral Emlak 0544 214 14 16	Yaklaşık 2 ay önce satılmıştır 44m ² zemin+20m ² asma kat
2	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	300	175	1.300.000 TL	7.429 TL	Mal Sahibi 0543 599 26 62	Çarşı içerisinde, konum lokasyon avantajı daha düşük noktada yer alan köşe konumlu 3 katlı her katı 100 m2 büyüklüğünde dükkân satılıktır



Satılık Emsal Krokisi

Değerleme tarihinde, ilçe merkezinde 1 adet satılmış bir adet de satılık emsal bulunmuştur. Emsal 2, 2 ay önce satışı gerçekleşmiş dükkândır. Son 1 yıl içerisinde talep edilen rakamların yükselmiş olduğu görülmektedir. Ticari gayrimenkulde satış nadiren yapılmaktadır. İlçe merkezinde eski yapılaşma olması nedeniyle dükkân alanları küçük, cepheleri dardır. Değerleme konusu gayrimenkulün alanının geniş ve cephesinin geniş olması avantajıdır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Satılık Dükkân Emsalleri	
	Emsal 1	Emsal 2
İstenen Fiyat(TL)	470.000	1.300.000
Pazarlık Payı	0%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	470.000	1.105.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	54	175
Birim M2 Değeri	8.703	6.314
Konum Düzeltmesi	15%	50%
Büyüklük Düzeltmesi	15%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	35%	55%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	11.751	9.787
Ortalama(TL)	10.769	

Değerleme konusu gayrimenkulün zemin katı için birim m² değer 10.769 TL olarak takdir edilmiştir.

Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
420	242	10.769	2.606.138	2.606.000

Ardından üst katlar için çevredeki satılık daire ve ofis emsalleri incelenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	260	623.000 TL	2.396 TL	Mal Sahibi 0546 548 26 67	Gayrimenkulün karşısında 1. katta yer alan her biri 130m ² büyüklüğünde ofis kullanımına uygun 2 daire
2	Çarşı Mahallesi, 2 ada 25 parsel	100	550.000 TL	5.500 TL	Mal Sahibi 0533 341 11 20	Yeni inşa edilmiş binada ofis
3	Barbaros Caddesi	120	300.000 TL	2.500 TL	Mal Sahibi 0536 875 32 21	Eski binada, 1. kat konumlu ofis



Kiralık Emsal Krokisi

	Satılık Ofis Emsalleri		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	623.000	550.000	300.000
Pazarlık Payı	10%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	560.700	467.500	270.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m ²)	260	100	120
Birim M2 Değeri(TL)	2.157	4.675	2.250
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-10%	-10%
Ticari Kullanıma Uygunluk	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	-35%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>-45%</i>	<i>-10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	2.372	2.571	2.025
Ortalama (TL)	2.323		

Normal katlar için birim m² değeri 2.323 TL olarak takdir edilmiştir.

Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
187,50	2.323	435.528	436.000
187,50	2.323	435.528	436.000

Buna göre binanın toplam değeri 3.478.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DÜKKÂN LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	300	175	7.000 TL	40 TL	Mal Sahibi 0543 599 26 62	Çarşı içerisinde, konum lokasyon avantajı daha düşük noktada yer alan köşe konumlu 3 katlı her katı 100 m ² büyüklüğünde dükkân
2	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	80	80	3.000 TL	38 TL	MSK Emlak 0542 629 34 56	Tek katlı dükkânın aylık kira getirisi
3	Yusuf Başer Bulvarı	110	110	2.500 TL	23 TL	Yaral Emlak 0544 214 14 16	Düz giriş dükkân kiralıktır

Konu taşınmazların düzeltilmiş alan hesapları yapılırken bodrum kat 20/100, asma kat 50/100, 1. normal kat 40/100, 2. normal kat 35/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan katlarında, bodrum kat 20/100, asma kat 50/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.



Kiralık Emsal Krokisi

	KİRALIK DÜKKÂN EMSALLERİ		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	7.000	3.000	2.500
Pazarlık Payı	40%	0%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	4.200	3.000	2.250
Büyükölük(m2)	175	80	110
Birim M2 Kirası	24	38	20
Konum Düzeltmesi	50%	0%	60%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-10%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>55%</i>	<i>-10%</i>	<i>65%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	37,20	33,75	33,75
Ortalama(TL)	34,90		

Dükân kısmı için, aylık birim kira değeri 34,90 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Ardından üst katlar için çevredeki kiralık daire ve ofis emsalleri incelenmiştir.

KİRALIK OFİS LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Çarşı Mahallesi, 3 ada 36 parsel	200	3.000 TL	15 TL	Mal Sahibi 0542 456 59 31	Eski bina, 2. kat konumlu ofis
2	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	260	1.667 TL	6 TL	Mal Sahibi 0546 548 26 67	Gayrimenkulün karşısında 1. katta yer alan her biri 130m ² büyüklüğünde ofis kullanımına uygun 2 daire(eski kiracı tarafından ödenen kira)
3	Çarşıya yakın konumda	180	1.400 TL	8 TL	Yaral Emlak 0544 214 14 16	5 yıllık bina, 4. kat

Büro için birim m² kira değeri 10,12 TL olarak takdir edilmiştir.

Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri
242	34,90 TL	8.446 TL	8.400 TL
187,5	10,12 TL	1.898 TL	1.900 TL
187,5	10,12 TL	1.898 TL	1.900 TL
TOPLAM		12.243 TL	12.200 TL

Çevrede yapılan incelemede merkezde kiralar üzerinden geri dönüş süresinin 20 yıl ve üzerine çıktığı öğrenilmiştir.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı daha önce yapılmış çalışmalar referans alınarak %5 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
242	34,90 TL	8.446 TL	8.400 TL	100.800 TL	5%	2.016.000 TL
187,5	10,12 TL	1.898 TL	1.900 TL	22.800 TL	5%	456.000 TL
187,5	10,12 TL	1.898 TL	1.900 TL	22.800 TL	5%	456.000 TL
TOPLAM		12.243 TL	12.200 TL	146.400 TL		2.928.000 TL

Dükkan için aylık kira 8.400 TL, daireler için 1.900 TL olarak takdir edilmiştir. Toplam kira değeri 12.200 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık kirası 12.200 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı için en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	3.478.000
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	2.928.000

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

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun nedeni bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için oturmuş, belirli bir rayıcın olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla ve sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın değeri 3.478.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00032 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor 04.03.2020 tarihinde müşteri unvan değişikliği nedeniyle SEKR-2020-00032 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00081 rapor numaralı hazırlanmış değerlendirme raporu mevcuttur. 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00120 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.478.000
KDV Dâhil	4.104.040

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	12.200
KDV Dâhil	14.396

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

İli	YOZGAT	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN						
Mahallesi	AŞAĞI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00 16			72	39	ha	m ² dm ²	
0,00 16			72	39		168,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	5 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sıstesi No : 40360185 QÜKada kullanılarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Türkiye ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İsm ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Orman Değişikliği İşleminde.					
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Görseli		Yerleşme No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		473	23	2259		17/01/2020	Cilt No.
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : 1. Mülkiyet hakkı için tapu sicilinde kayıtlı olan tapu senetleri geçerlidir. 2. Tapu Sicilinde kayıtlı olan tapu senetleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							

D.M.O. Başm. İst. Md. Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır: ☐ ☐ ☐ ☐ Sıra No: 129

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
101521138245	2021-11-09-11.21.26.023165	13824

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	72/39
Taşınmaz Kimlik No:	40360185	AT Yüzölçüm(m2):	160.00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2259	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI KARGIR HİZMET BİNASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515537288	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	160.00	160.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020	-

1 / 2

						473	
--	--	--	--	--	--	-----	--

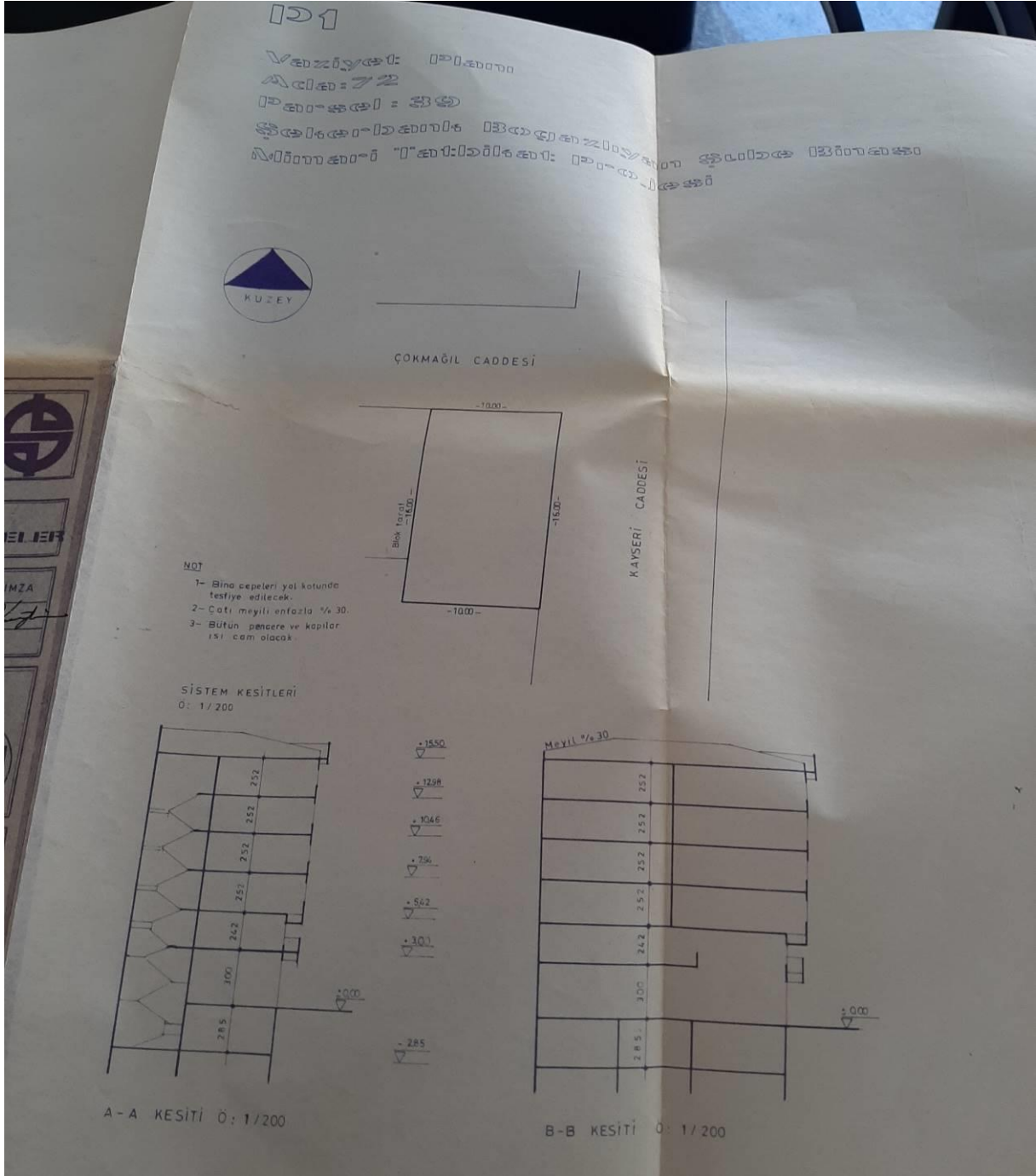
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

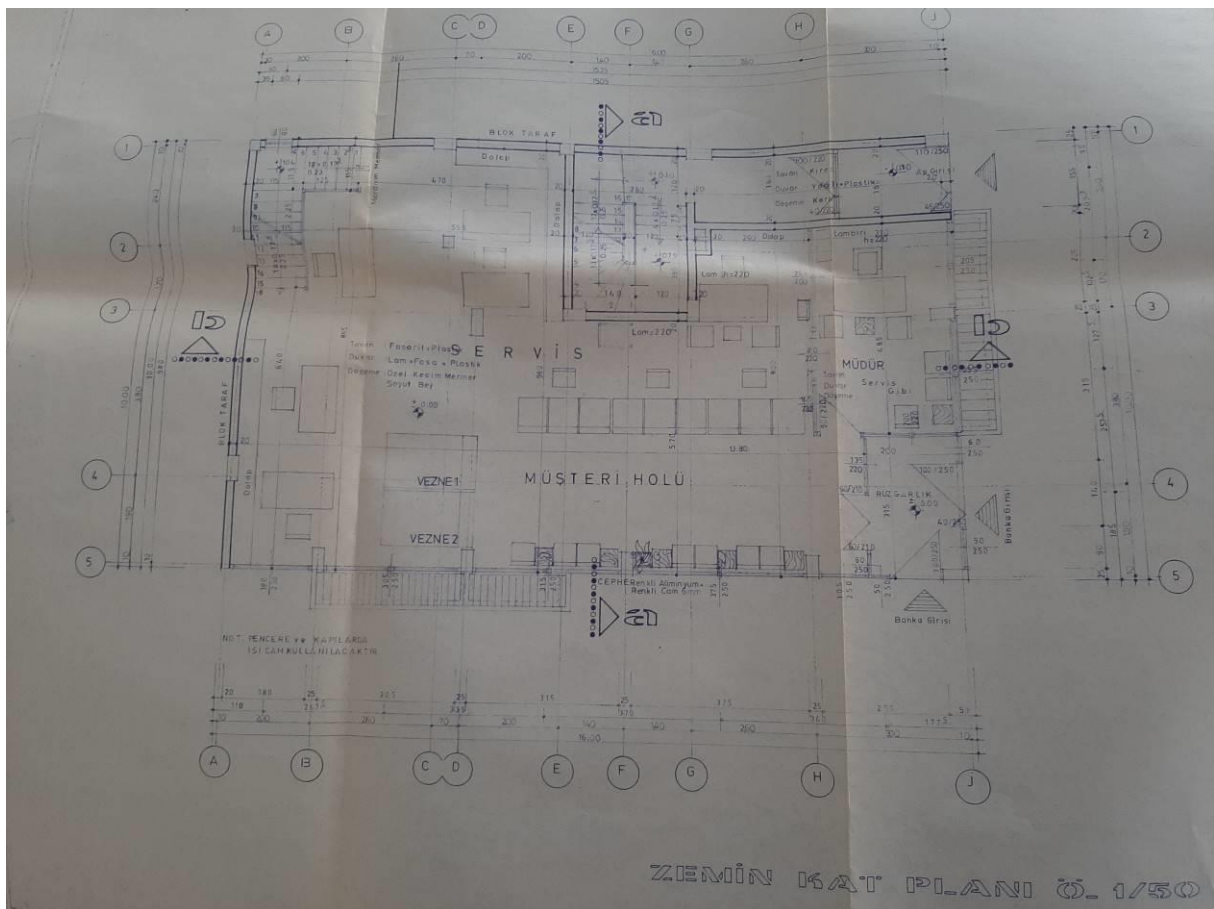
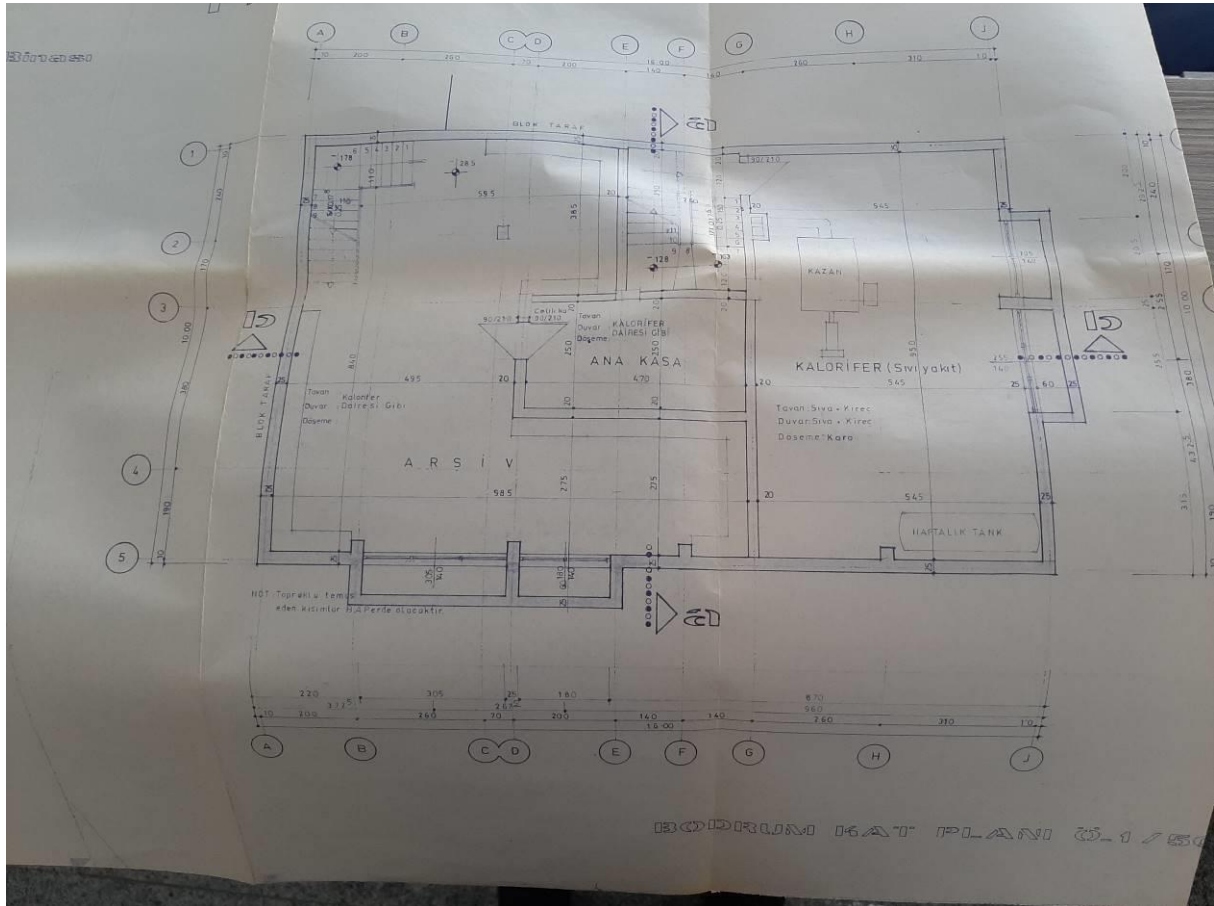
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) B8CPLvddMzw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

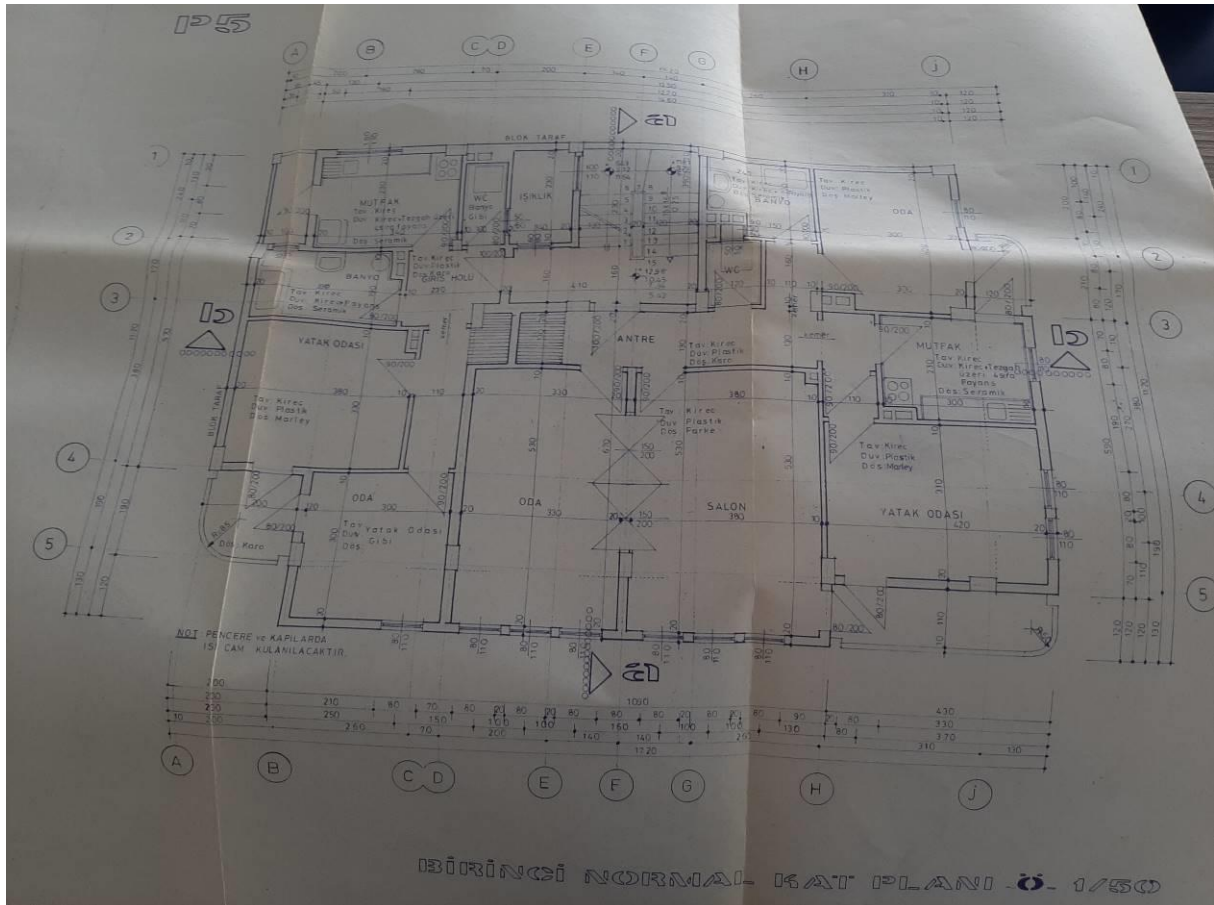
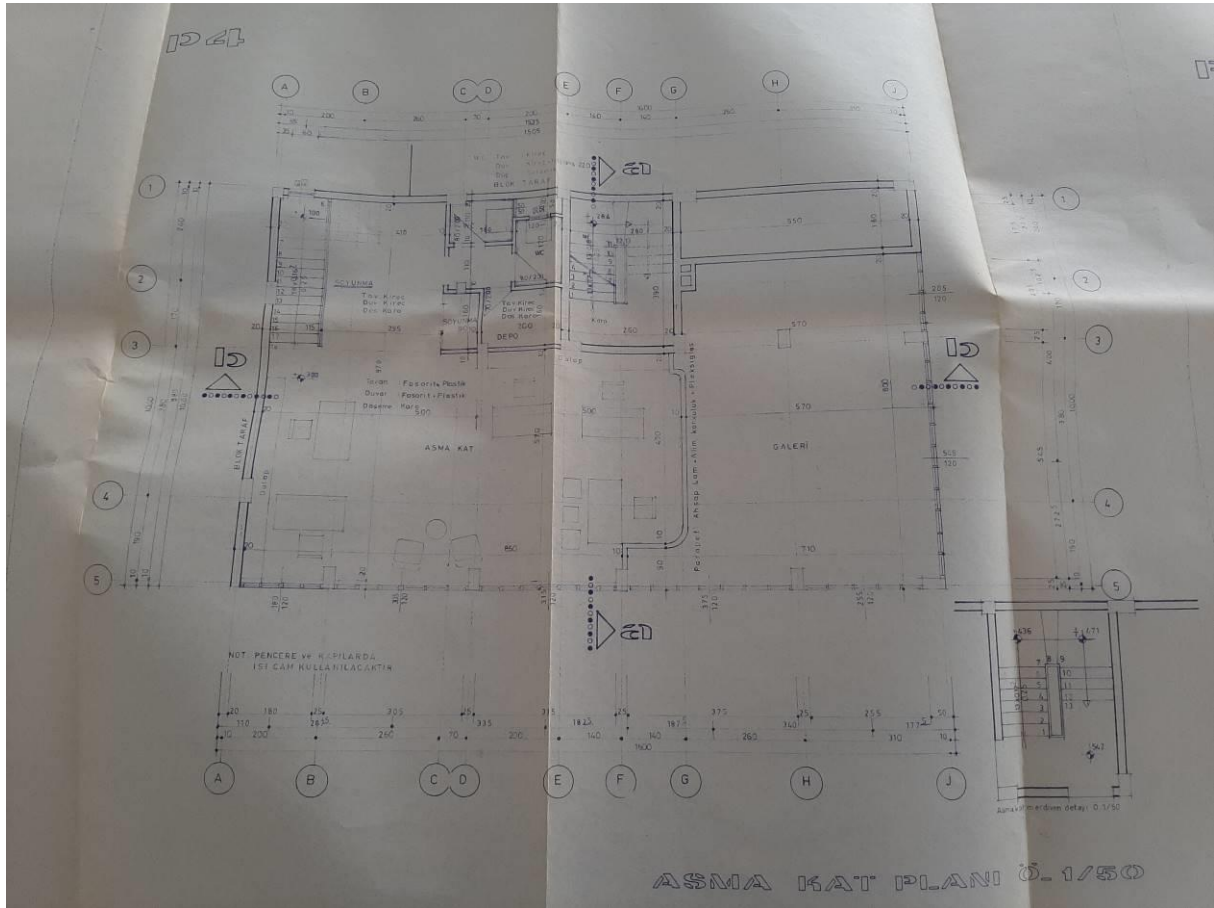


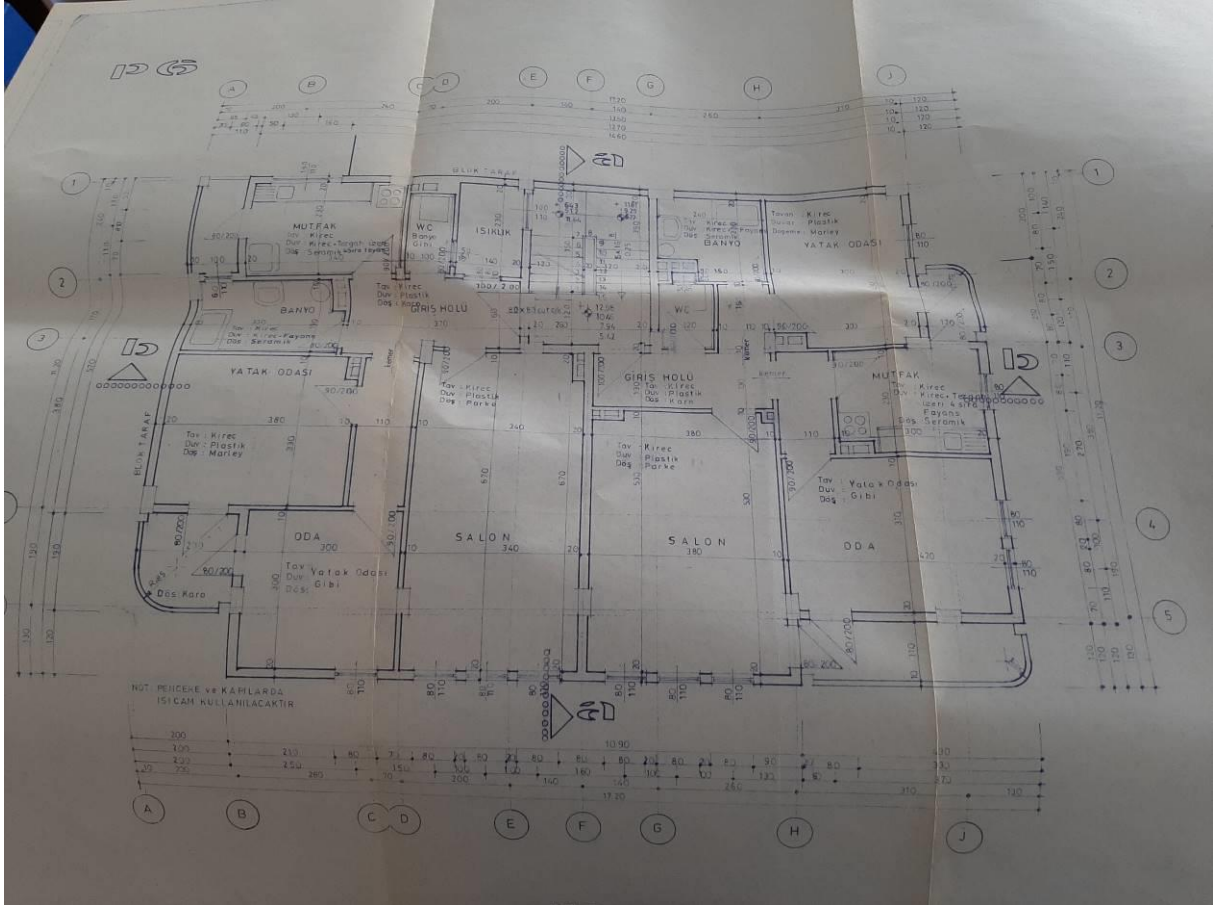
2 / 2

		ŞEKERBANK T.A.Ş.							
ŞEKERBANK BOĞAZLIYAN ŞUBE BİNASI MİMARİ PROJELER									
PROJE MÜELLEFINİN ADI		UNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA			
TEVFIK KIRMACIOĞLU		MİMAR		12592					
ODA VİZESİ									
YAPININ	SAHİBİ								
	KULLANMA AMACI								
ARSA NIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHAL ESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²		
YOZGAT	BOĞAZLIYAN	AŞAĞI		36	72	89			
ORTAK ESASLAR GÖRE YAPININ									
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TASİS	ICI EN	BUY. EN	BUY. HAREKİ
HİZ. SIN.	HİZ. SIN.	GRUBU	ADEDİ	M ²	SÜRESİ	SİSTEM	ACIKLIK	KAT YÜK.	YÜK KAT
ÖLÇEK		YAPAN			ONAY				
MİMARİ									
DETAY									









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

1. Ruhsat Numarası		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası	
93/35		23.9.1993		93/35	
4. Yapi Sahibi		5. Mahalle		6. Pafta No	
YENİ YAPI		Aşağı mahalle		36	
7. Ada No		8. Parsel No		9. Ada No	
72		39		72	
10. İmar Durumu Numarası		11. İsmi		12. Yıkıl Türü	
93/50		Kaleriferli		Fuel oil	
13. Tapu Tesli Belgesi Verilen Kurum		14. Tapu Tesli Belgesi Tarihi		15. Tapu Tesli Belgesi Numarası	
Boğazlıyan Tapu Sicil Knd.		13.7.1988		2156	
YAPI SAHIBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. ŞEKERBANK T.A.Ş GENEL MÜD.			20. Adı Soyadı / Ünvanı		
21. Kurum Sicil Numarası			22. Adı Soyadı / Ünvanı		
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası			24. Adı Soyadı / Ünvanı		
25. Vergi Dairesi Sicil Numarası			26. Adı Soyadı / Ünvanı		
27. Vergi Dairesi Sicil Numarası			28. Adı Soyadı / Ünvanı		
29. Vergi Dairesi Sicil Numarası			30. Adı Soyadı / Ünvanı		
31. Vergi Dairesi Sicil Numarası			32. Adı Soyadı / Ünvanı		
33. Vergi Dairesi Sicil Numarası			34. Adı Soyadı / Ünvanı		
35. Vergi Dairesi Sicil Numarası			36. Adı Soyadı / Ünvanı		
37. Vergi Dairesi Sicil Numarası			38. Adı Soyadı / Ünvanı		
39. Vergi Dairesi Sicil Numarası			40. Adı Soyadı / Ünvanı		
41. Vergi Dairesi Sicil Numarası			42. Adı Soyadı / Ünvanı		
43. Vergi Dairesi Sicil Numarası			44. Adı Soyadı / Ünvanı		
45. Vergi Dairesi Sicil Numarası			46. Adı Soyadı / Ünvanı		
47. Vergi Dairesi Sicil Numarası			48. Adı Soyadı / Ünvanı		
49. Vergi Dairesi Sicil Numarası			50. Adı Soyadı / Ünvanı		
51. Vergi Dairesi Sicil Numarası			52. Adı Soyadı / Ünvanı		
53. Vergi Dairesi Sicil Numarası			54. Adı Soyadı / Ünvanı		
55. Vergi Dairesi Sicil Numarası			56. Adı Soyadı / Ünvanı		
57. Vergi Dairesi Sicil Numarası			58. Adı Soyadı / Ünvanı		
59. Vergi Dairesi Sicil Numarası			60. Adı Soyadı / Ünvanı		
61. Vergi Dairesi Sicil Numarası			62. Adı Soyadı / Ünvanı		
63. Vergi Dairesi Sicil Numarası			64. Adı Soyadı / Ünvanı		
65. Vergi Dairesi Sicil Numarası			66. Adı Soyadı / Ünvanı		
67. Vergi Dairesi Sicil Numarası			68. Adı Soyadı / Ünvanı		
69. Vergi Dairesi Sicil Numarası			70. Adı Soyadı / Ünvanı		
71. Vergi Dairesi Sicil Numarası			72. Adı Soyadı / Ünvanı		
73. Vergi Dairesi Sicil Numarası			74. Adı Soyadı / Ünvanı		
75. Vergi Dairesi Sicil Numarası			76. Adı Soyadı / Ünvanı		
77. Vergi Dairesi Sicil Numarası			78. Adı Soyadı / Ünvanı		
79. Vergi Dairesi Sicil Numarası			80. Adı Soyadı / Ünvanı		
81. Vergi Dairesi Sicil Numarası			82. Adı Soyadı / Ünvanı		
83. Vergi Dairesi Sicil Numarası			84. Adı Soyadı / Ünvanı		
85. Vergi Dairesi Sicil Numarası			86. Adı Soyadı / Ünvanı		
87. Vergi Dairesi Sicil Numarası			88. Adı Soyadı / Ünvanı		
89. Vergi Dairesi Sicil Numarası			90. Adı Soyadı / Ünvanı		
91. Vergi Dairesi Sicil Numarası			92. Adı Soyadı / Ünvanı		
93. Vergi Dairesi Sicil Numarası			94. Adı Soyadı / Ünvanı		
95. Vergi Dairesi Sicil Numarası			96. Adı Soyadı / Ünvanı		
97. Vergi Dairesi Sicil Numarası			98. Adı Soyadı / Ünvanı		
99. Vergi Dairesi Sicil Numarası			100. Adı Soyadı / Ünvanı		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

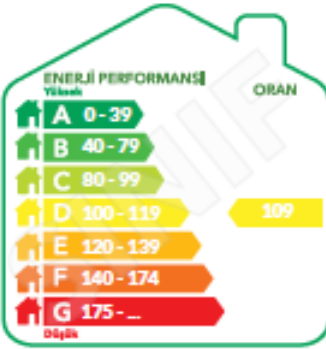


DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ (Yozgat - Boğazlıyan)		Kod	2. Belgenin tarihi 05.09.1994	3. Belgenin numarası 41-12	4. Belgenin veriliş maksadı Bit.Yap.Tamamı	Kod	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no Aşağı mahalle							
6. Pafta 36	7. Ada no 72	8. Parsel no 39	9. İmar durumu tarihi 13.09.1993	10. İmar durumu numarası 93/50			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Boğazlıyan Tapu Sicil Müdürlüğü		12. Tapu tescil belgesi tarihi 19.7.98	13. Tapu tescil belgesi no 2136	14. İmar türü Kalorifer	Kod	15. Yakıt türü Fuel Oil	
16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 23.09.1993 93/35		17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası ---					
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı/unvanı ŞEKERBANK T.A.Ş.		Kod	22. Adı soyadı/unvanı AKARSU İnş.İh.Tic.Ltd.Şti.		Kod	23. Kurum sicil numarası ---	
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Ankara		20. Vergi Dairesi sicil numarası 3019230022	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Çankaya Vergi Da.		25. Vergi dairesi sicil numarası 0139830014		
21. Adresi Bakanlıklar Ankara			26. Adresi Selânik Cad. 65/7 Kızılay-Ankara				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	
İçyeri		1		160.00		1	
Asma Kat		1		100.00		1	
Lojman (Mesken)		4		96.32		1	
Toplam		6	645.28				
31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. İm'sinin maliyeti	
			1		3.50	2.924.000	
			1		2.00	2.924.000	
			1		5.502.924.000	2	
35. Yapının sınıfı		Kod	36. Yapının grubu				
2			A				
2			A				
2			A				
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 1.886.798.720.-TL		38. Ait olduğu yıl 1994	39. Yapının arsa değeri 90.000.000.-TL	40. Toplam maliyet (arsa dahil) 1.976.798.720.-TL			
41. İskeletin cinsi B.Arme Karkas		42. İskeletin dolgu maddesi Tuğla	Kod	43. Yığma yapının cinsi ---		Kod	
44. Yapı ile ilgili özellikler							
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☒ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör							
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama Biten Yapının Tamamı İçin Verilmiştir.							
46. Konutla ilgili özellikler				47. Dairelerinin özellikleri			
Konutun	Oda sayıları						
	1	2	3	4	5	6	7+
Daire sayısı	X		X				6
Bir dairenin Yüzölçümü	260		96.32				645.28
Daire sayısı				Dairelerinin özellikleri			
olan				Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke
olmayan				4	4	6	Marley
Toplam				4	4	6	Marley
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Y. Murat TAŞTAN Bel.İnş.Tekn.		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih İsmet YILMAZ Bel.Har.Müh.		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Çetin KEVEN Bel.İnş.Müh.			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ							
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası İsmet YILMAZ Bel.Har.Müh..				52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih Çetin KEVEN Bel.İnş.Müh.			

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 23.9.1993 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 730,60 Ada/Parsel /Pafta: 72 / 39 / 36 UAVT Bina No: 174874107 Adı: Şekerbank Boğaziçi Şubesi Adres: AŞAĞI MAH. ŞEVKET HOKKAÖMEROĞLU BULVARI NO:40 BOĞAZLIYAN/YOZGAT	Veri Tarihi: 17.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030 Performans Sınıfı: D Emisyon Sınıfı: D	
Sahibinin Adı Soyadı: Şekerbank Boğaziçi Şubesi		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	239.164,23	508,21	0,00	0,00	D
Isıtma	223.146,33	474,17	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	14.419,67	30,64	0,00	0,00	F
Soğutma	250,59	0,53	0,00	0,00	G
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.347,64	2,86			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2266857E548F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veri Tarihi: 17.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,96	LEJANT: ■ Bina dışı bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak ■ Svalar, Şaplar ve Diğer Herç Tabakaları ■ Beton Yapı Elemanı ■ Kagit Duvarlar (Herç fugalan-derzleri dahil) ■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte) ■ Kaplamalar ■ Isı Yalıtım Malzemesi
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	2,48	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02	
Toplam Bina Alanı (m²):	730,60	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	
İklimlendirilen Alan (m²):	470,60	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	
Net Alan (m²):	432,00	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,39	
Toplam Zon Adedi:	15	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30	
İklimlendirilen Zon Adedi:	5	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,50	

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 340,88			
Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar	
Alanı (m²):	247,45	93,43	
U Değeri:	1,56	3,02	
Kalınlık (m):	0,02 / 0,19 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m²): 204,83			
Tipi:	Kolon/Şarj	Kiriş	
Alanı (m²):	69,23	135,60	
U Değeri:	3,02	3,02	
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02	
Toplam Döşeme Alanı (m²): 160,00			
Tipi:	Temel		
Alanı (m²):	160,00		
U Değeri:	1,93		
Kalınlık (m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03		
Toplam Çatı Alanı (m²): 184,30			
Tipi:	Kırma	Teras	
Alanı (m²):	180,30	4,00	
U Değeri:	0,31	3,69	
Kalınlık (m):	0,03 / 0,12 / 0,10 / 0,02	0,03 / 0,10 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı (m²): 96,74			
Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve	Alanı (m²) 96,74

Belgenin	Belge Düzenleyeninin	Kare Kod
Numarası:	M2266857E548F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

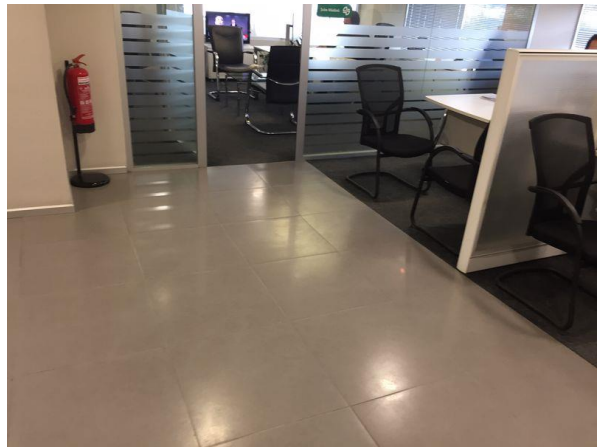
MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi:	5
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	5	5	
Sistemin Konumu:	Merkaz	Mahal	
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kazanlar	Elektrikli Depolamalı Su Isı	
Sistemin Gücü (kW):	100	2	
Yakıt tipi:	Doğal Gaz	Elektrik	
Güneş Enerjisi Katkısı:	Yok		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	2	1	
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	
Sistemin Gücü (kW):	1	11	
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi		
A (Çıplak) - 15	LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen)	80	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW):	1.780,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni:	169.100,00		
Koçun, Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kW):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			

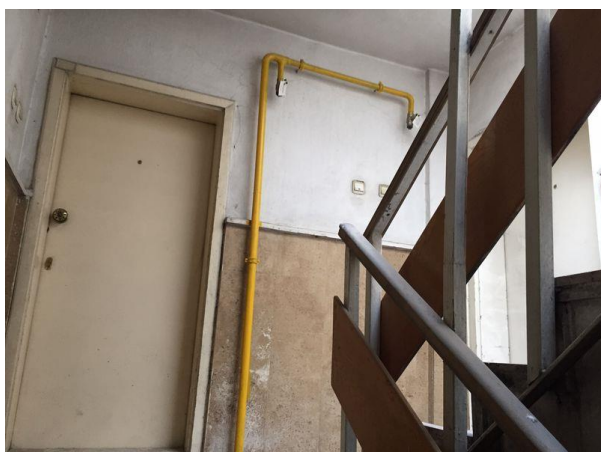
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

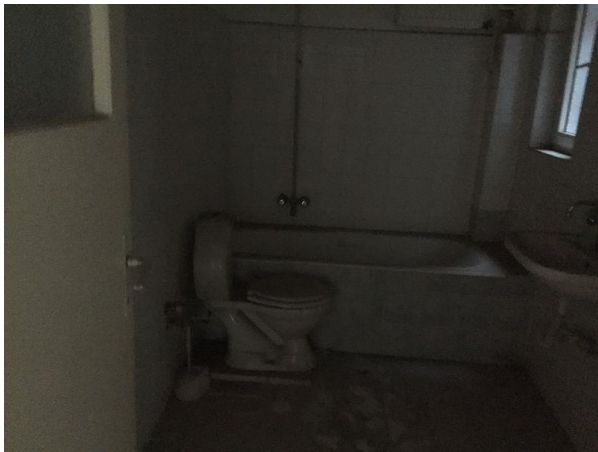
Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2266857E548F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:	İmza:	









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

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

Kemal ÇETİN

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 : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan