

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina
(Şube ve Lojman)

Aşağı Mahallesi
72 Ada 39 Parsel

Aşağı Mahallesi
Boğazlıyan / Yozgat



Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_871

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_871
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Bina (Şube ve lojman)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Aşağı Mh. Şevket Hokka Ömeroğlu Blv. No:43/A (Banka Şb.) Boğazlıyan / YOZGAT Aşağı Mh. Gurbet Fatış Ünal Çay Cd. No:10 D:1, D:2 (Lojman) Boğazlıyan / YOZGAT
Tapu Kayıtları	Yozgat ili, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı mahallesi, 160.00 m ² yüzölçümüne sahip, 72 ada, 39 parsel numaralı "3 Katlı Kargir Hizmet Binası"
İmar Durumu	Parsel 13.09.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret" lejandında kalmakta olup, Bitişik Nizam, 5 Kat, yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Şube (Dükkan) ve Lojman (Konut)

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	26.530.000	31.836.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi.....	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi.....	9
2.2.3 Kadastro İncelemesi.....	10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	11
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi. 11	
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	11
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası	13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
3.2.1 Yozgat İli.....	15
3.2.2 Boğazlıyan İlçesi.....	15
3.2.3 Aşağı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	15
3.2.4 Ulaşım	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
3.4.1 Arsa Özellikleri	16
3.4.2 Bina Özellikleri	16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
3.4.5 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	17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	18
4.1 Değer Tanımları	18
4.2 Değerleme Yöntemleri.....	18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler.....	20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	22
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
6.1 Pazar Yaklaşımı.....	25
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	25
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	25
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	25
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	26
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	26
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.3 Gelir Yaklaşımı	27
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	27
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkarlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	27
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	27
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	27

6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	28
6.4.7	shSılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	28
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	28
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	29
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
7.4	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	29
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	30
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
8.1.2	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	30
8.1.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
9.	DİĞER	32
9.1	KDV Konusu	32
10.	SONUÇ	33
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
10.2	Nihai Değer Takdiri	33
11.	EKLER	34

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026_871 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No: 171 A İç Kapı No: 176 Şişli / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2026 ila 30.06.2026 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2026 tarihli, 2026.109 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

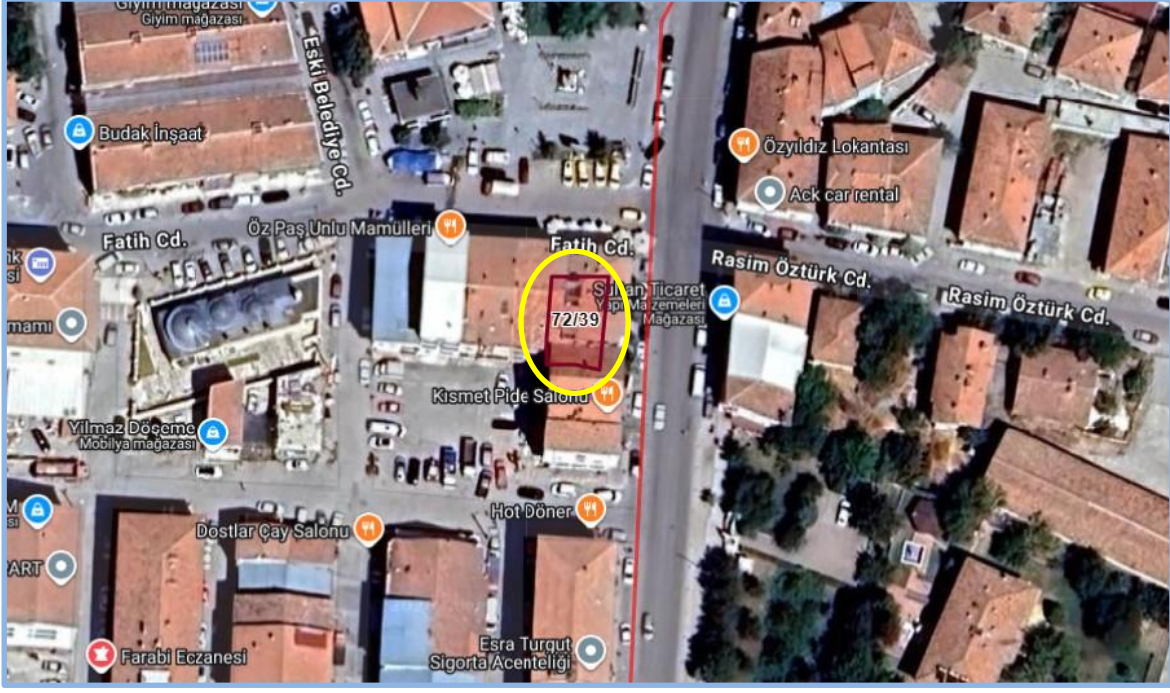
Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	
Rapor Amacı			-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_671	2025_1846	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI	Mehmet Onur ÇAKMAKLI FATİH TOSUN	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	21.000.000	22.650.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	25.200.000	27.180.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	21.000.000	22.650.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	25.200.000	27.180.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 30.06.2026 tarihinde 2026-871 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Şahife
Yozgat	Boğazlıyan	Aşağı	72	39	160,00 m ²	3 Katlı Kargir Hizmet Binası	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	23	2259

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Şirketlerin Unvan Değişikliği 17-01-2020 / 473

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan Diğer (Konusu: Büyük Ova) Tarih: Boğazlıyan Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Sayı: 07/06/2023 tarih ve 9045512 sayı (Şablon: Diğer)	04.07.2023	11345

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

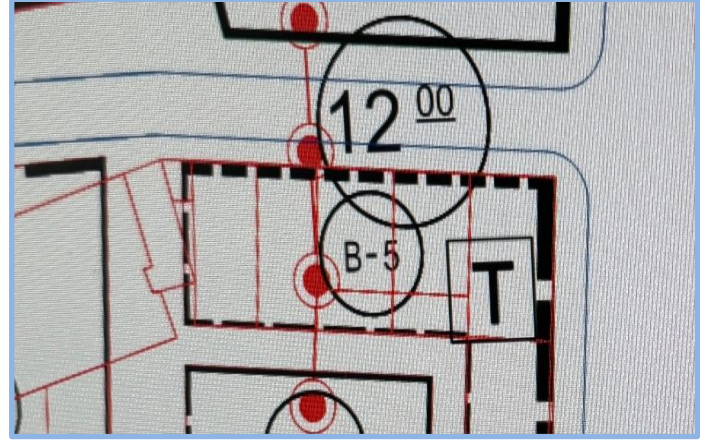
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre;

Parsel 13.09.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Bitişik Nizam, 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde 5 katlı yeni inşaat yapılabilmesi için, parsel Boğazlıyan Ovası Koruma Alanı içerisinde bulunduğundan Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınması gerekmektedir.



Kaynak : Boğazlıyan Belediyesi İmar Müdürlüğü



Boğazlıyan Belediyesi İmar Müdürlüğü

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Tapu Müdürlüğü Arşivi

- Kat irtifakı mimari projesi <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinde yüklü olmaması sebebiyle online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

Afyonkarahisar Belediyesi İmar Arşivi

- Bila tarih, bila numaralı **Mimari Proje**
- 23.09.1993 tarih, 93/35 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı** (Bilgisi yapı kullanma izin belgesi üzerinden alınmıştır.)
- 05.09.1994 tarih, 41/22 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde inşa edilen yapı için 05.09.1994 tarih, 41/12 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait 17.02.2020 tarih M2266857E548F numaralı D toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirmeye giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlandıran temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

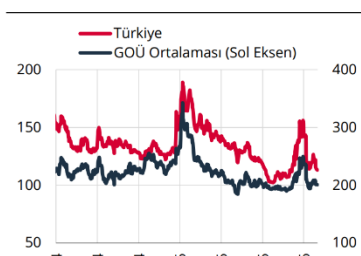
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

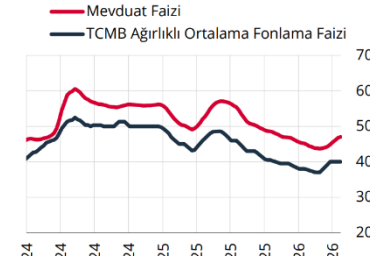
ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



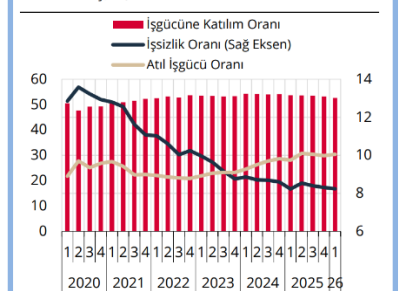
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

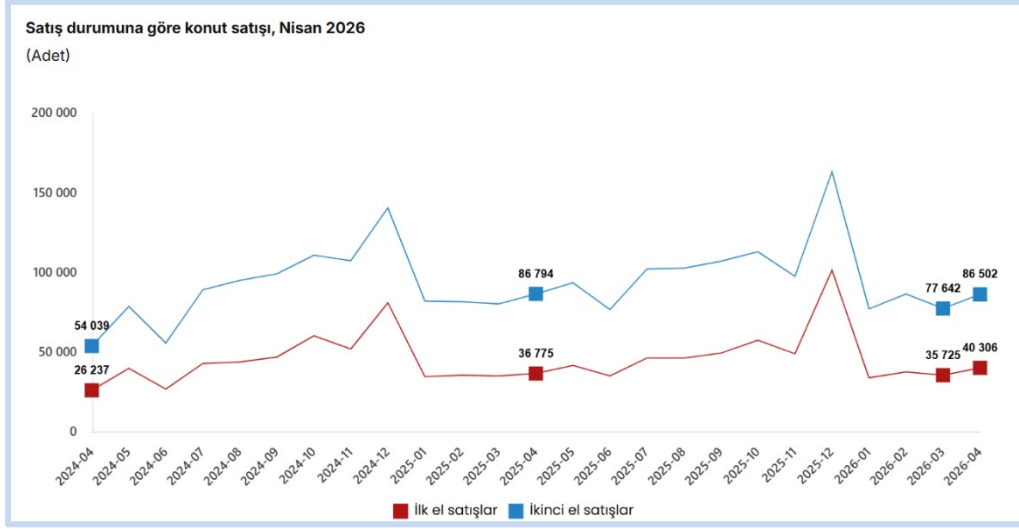
Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Politika 2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederken yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıklaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir

husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiği. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.

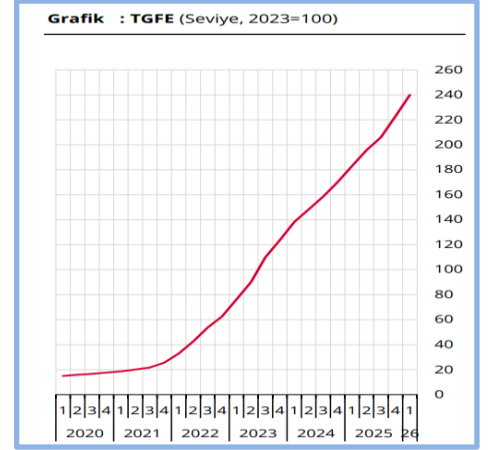
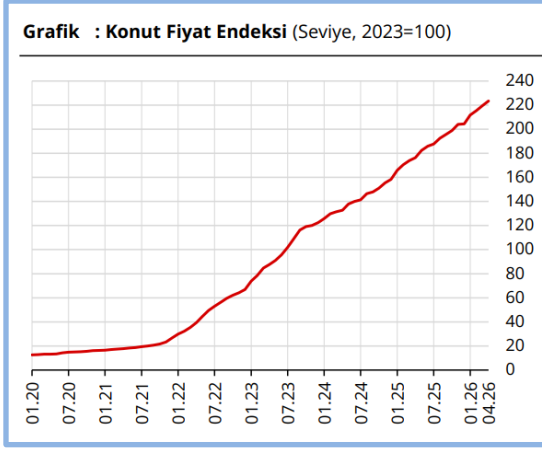


2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023 döneminde biriken reel değerlenme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralarda reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getirisi oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışık. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrılan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Yozgat İli

Yozgat, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Çekerek, Aydıncık ve Kadışehri ilçeleri ise Karadeniz Bölgesi'nde kalır. Yozgat ili nüfusu 413.208'dir. Bu nüfusun 208.491'i erkek, 204.717'si kadındır. İlde km²'ye yaklaşık 29 kişi düşmektedir. İlin yüzölçümü 13.690 km²'dir.

Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 14 ilçe, 36 belediye, bu belediyelerde 239 mahalle, ayrıca 553 köy bulunmaktadır.

Yozgat, İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kızılırmak Bölümü'nde Bozok Platosu üzerinde yer almaktadır.

Ankara-Sivas kara yolu ile Samsun-Kayseri-Mersin kara yolları Yozgat'tan geçmektedir. Bu yollar, uluslararası taşımacılıkta önemli bir yere sahiptir. Ülkemizden ve Avrupa ülkelerinden Orta Doğu'ya yapılan ticaret, bu yolların önemini daha da artırmaktadır. Kuzeyde; Çorum, Amasya, Tokat, doğuda; Sivas, güneyde; Kayseri, Nevşehir, batıda; Kırşehir, Kırıkkale illeri ile komşudur.

İlin doğusu ile batısı arasında yaklaşık sekiz dakikalık bir fark vardır. Yozgat, alan bakımından Türkiye'nin on beşinci ilidir. İzdüşüm alanı 13.597 km², gerçek alanı ise 14.123 km²'dir. İl geneli fazla dağlık değildir.

3.2.2 Boğazlıyan İlçesi

Boğazlıyan, Yozgat ilinin bir ilçesidir. İlçede, Türkiye'nin 25. şeker fabrikası olan bir şeker fabrikası vardır. İlçe; il topraklarının güneyinde yer almaktadır.

Yozgat ilinin güneyindedir. Yozgat-Kayseri yolu üzerine kurulmuştur. İlçenin Yozgat'a olan uzaklığı (Sarıkaya-Sorgun güzergahından) 125 km'dir. Atatürk yolundan ise 85 km'dir. Kayseri il merkezine olan uzaklığı ise 83 km'dir. Doğudan çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ile çevrilidir. Yüzölçümü 2129 km²'dir. Deniz seviyesinde yüksekliği 1050 m'dir. Bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Kayseri-Ankara demir yolunun Yenifakılı istasyonuna 23 km'lik kara yolu ile bağlıdır.

3.2.3 Aşağı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Boğazlıyan ilçesinin en büyük mahallesi Aşağı Mahalle'dir. Aşağı Mahalle, ilçenin merkezine oldukça yakın bir konumda bulunmaktadır ve ilçenin sosyal ve ekonomik hayatında önemli bir rol oynamaktadır.

Aşağı Mahalle, genellikle nüfus yoğunluğunun daha fazla olduğu ve çeşitli ticari ve sosyal olanaklara sahip bir mahalledir. Burada süpermarketler, fırınlar, kafe ve restoranlar gibi çeşitli işletmeler bulunmaktadır.

Aşağı Mahalle, aynı zamanda birçok tarihi ve kültürel yapıya da ev sahipliği yapmaktadır. Bu yapılar arasında camiler, hamamlar, tarihi konaklar ve çeşmeler bulunmaktadır. Mahalle, geleneksel Yozgat mimarisini yansıtan taş ve ahşap yapılarıyla da dikkat çekmektedir.

Aşağı Mahalle, Yozgat'ın tarihi ve kültürel dokusunu yansıtan önemli bir mahalle olup, ziyaretçiler için de ilginç ve keyifli bir gezi rotası olabilir.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Atatürk Bulvarı ile Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı kesişiminden Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı üzerinden yaklaşık 1 km ilerledikten sonra solumuzda kalan parselde ulaşılır. Taşınmaz Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı ile Gurbet Fatih Ünal Çay Caddesi kesişiminde yer almaktadır.

3.3 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.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi'nde yer almaktadır.

72 ada, 39 numaralı parsel 160,00m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgene yakın yamuk geometrik şekle sahip arsa üzerinde 5 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 2 kenarı caddeye cepheli olup, diğer cephesinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel az eğimli bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin tamamı üzerinde konumlanmıştır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 31 yıllık yapı bulunmaktadır. Anagayrimenkulün tapu kaydı niteliği "3 Katlı Kargir Hizmet Binası" dır.

Bina bodrum, zemin, asma kat ve 2 adet normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı kiremit kaplama olup, dış duvarları zemin kat seviyesinde dekoratif dış cephe kaplaması, 1. ve 2. normal kat seviyesinde sıva üzeri boyadır. Banka şubesine giriş Şevket Hokka Ömeroğlu Caddesi üzerinden, lojmanlara giriş ise Fatih Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Mimari projesine göre:

Bodrum kat 160 m² olup, mimari projesinde ortak alan (kazan dairesi) ve şube alanı (arşiv, kasa dairesi) hacimlerinden oluşmaktadır. Şubeye ait kısmın alanı yaklaşık 88 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

Zemin kat 160 m² alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve şube alanı (servis, müşteri holü, müdür odası) hacimlerinden oluşmaktadır. Şubeye ait kısmın alanı yaklaşık 138 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

Asma kat 100 m² alana sahip olup, Depo, Soyunma odası/ WC hacimlerinden oluşmaktadır. 51 m²lik galeri boşluğu bulunmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, mevcut durumda banka şubesi ile bağlantılı olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur. Banka tarafından kullanılan kısmın büyüğü yaklaşık 80 m² dir.

1.Normal kat 186 m² alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve 2 adet lojman (salon, 5 oda, 2 banyo, 2 wc, 2 mutfak ve 2 adet balkon) hacimlerinden oluşmaktadır. Lojmanların brüt alanı yaklaşık 168 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, mevcut durumda lojmanlar boş bulunmaktadır.

2.Normal kat 186 m² alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği, ışıklık alanı ve 2 adet lojman (2 salon, 4 oda, 2 banyo, 2 wc, 2 mutfak ve 4 adet balkon) hacimlerinden oluşmaktadır. Lojmanların brüt alanı yaklaşık 171 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, mevcut durumda lojmanlar boş bulunmaktadır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m²)

Katlar	M ²
Bodrum Kat	160
Zemin Kat	160
Asma Kat	100
1.Normal Kat	186
2.Normal Kat	186
Toplam (m²)	792

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapının banka şubesine ait kısımları bakımlı durumdadır. Fakat lojman ve bodrum katın bakım ihtiyacı bulunmaktadır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır.

Genel Özellikler

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	32
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	645,28 m ² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 792 m ² (Mimari Projesine göre) (Balkon alanları dahil)
Toplam Kat Adedi	:	4+ (Asma Kat)
Dış Cephe	:	Kısmen Kompozit Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut değil
Otopark	:	Mevcut değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Bodrum Katta bankanın kullandığı kısımlar zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Bina ortak alanı olarak kullanılan kısımların zeminler yapılı durumda olmayıp, duvarlar alçıdır.

Zemin Katta ve Asma Katta; zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Banka giriş kapısı ve lojman giriş kapısı bu katta olup banka kapısı camlı alüminyum paneldir.

1. ve 2. Kat (Lojman); hol ve ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik, salonlarda ve odalarda marley kaplamadır. Isınma kalorifer sistmei ile sağlanmaktadır. Lojman giriş kapıları ahşap panel olup, pencere ve balkon kapıları PVC doğramadır. Lojmanlar boş bulunmaktadır. Bakım ve tadilat ihtiyaçları bulunmaktadır.

Zemin ve Asma Katta banka dekorasyonuna uygun tadilat yapılmış olup, cam ve alüminyum doğrama seperatörler ile bölümler oluşturulmuştur. Kat holü ve merdivenler beton olup üzeri boyalıdır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile alansal uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür.

3.4.5 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

Bina bodrum, zemin, asma kat ve 2 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Bodrum, zemin ve asma katı banka şubesi, 1.normal katı ve 2.normal katı lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 Kirası (Market Rent)

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.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme 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.

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.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Araç ve yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması
- + 2 adet caddeye cepheli köşe konumlu olması
- + Yol üstü park imkanının bulunması

Zayıf Yönleri

- * Üst katlarda ve bodrumda bakım ihtiyacı bulunması

Fırsat

- + Gelişmeye açık bir bölge olması
- + Parselde 5 Kata kadar yeni yapı yapılabilir olması

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi ve lojman olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan, Konut kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Eski Belediye Caddesi	Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 1. Normal Kat	100	58	10.500.000	105.000	181.034	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda 100 m² (bodrum kat: 31 m² + zemin kat: 31 m² + normal kat: 38 m²) olduğu beyan edilen, 58 m² olarak zemine indirgenen 3 katlı dükkan satılıktır. (ZİA: 31 m² / 4 + 31 m² + 38 m² / 2 = 58 m²)
2	Kuddusi Sezer Caddesi	Zemin Kat	400	300	16.000.000	40.000	53.333	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda 400 m² beyan edilen, 300 m² olduğu düşünülen zemin kat dükkan satılıktır.
3	Kuddusi Sezer Caddesi	Bodrum Kat+ Zemin Kat + Asma Kat	1.200	600	21.000.000	17.500	35.000	Yakın konumda 1.200 m² (bodrum kat: 400 m² + zemin kat: 400 m² + asma kat: 400 m²) beyan edilen, 600 m² olarak zemine indirgenen 3 katlı dükkan satılıktır. (ZİA: 350m² / 4 + 340 m² + 350 m² / 2 ~ 600 m²)

Satılık Konut Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
4	Onur Caddesi	3	160	130	3.590.000	22.438	27.615	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, yeni binada 3+1 konut olarak kullanılan 160 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² olduğu düşünülen mesken satılıktır.
5	Beren Sokak	1	160	130	3.800.000	23.750	29.230	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, yeni binada 3+1 konut olarak kullanılan 160 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² olduğu düşünülen mesken satılıktır.
6	Rasim Öztürk Caddesi	3	140	115	3.750.000	26.786	32.608	Yakın konumda, yeni binada, 3+1 konut olarak kullanılan 140 m² alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² olduğu düşünülen mesken satılıktır.

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
7	Şevket Hokka Ömeroğlu	3. Kat	80	65	25.000	313	384	Değerleme konusu taşınmazın yakın bulvar üzerinde 80 m² beyan edilen 65 m² olduğu düşünülen zemin kat dükkan kiralıktır.
8	Çarşı içi	Zemin Kat	50	40	25.000	500	625	Çarşı içinde zemin kat 50 m² beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen dükkan için 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Kiralık Konut Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
9	Desen Sokak	2	150	130	15.000	100	115	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, 21-25 yıllık binada 3+1 konut olarak kullanılan 150 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² olduğu düşünülen mesken kiralıktır.
10	Emre Caddesi	2	170	140	12.500	74	89	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, 11-15 yıllık binada 3+1 konut olarak kullanılan 170 m² alanlı olduğu beyan edilen, 140 m² olduğu düşünülen mesken kiralıktır.
11	Aydın Caddesi	4	130	100	11.000	85	110	Yakın konumda, 16-20 yıllık binada 3+1 konut olarak kullanılan 130 m² alanlı olduğu beyan edilen, 100m² olduğu düşünülen mesken kiralıktır.

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





Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına; fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık/satılık, dükkan/konut arzi bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve konut/ofis ortalama 18 – 20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Mesken emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 27.000 TL/m² - 30.000 TL/m² aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 45.000 TL/m² - 90.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan ve konut emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip konut-dükkanlar, büyük alana sahip konut-dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmakta ve satılmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almaktadır. Bu sebeple emsal gayrimenkullerin tahmin edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmaktadır.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Reklam kabliyeti yüksek yapılar, düşük olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum konuma ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satılık Değeri				
Durum	E1 Satılık	E2 Satılık	E3 Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	10.500.000	16.000.000	21.000.000	TL
Pazarlık Payı	15%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	8.925.000	15.200.000	19.950.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	100	400	1.200	m ²
Alan Düzeltmesi	72%	33%	100%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	58	300	600	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	105.000	40.000	17.500	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	153.879	50.667	33.250	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-7%	10%	15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	5%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	10%	35%	%
Toplam Düzeltme	-42%	15%	40%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	89.250	58.267	46.550	TL/m ²
Ortalaması	64.688,89			TL/m ²

Değerleme konusu dükkanların zemin kat ortalama satış değerinin **65.000 TL/m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Konut Satılık Değeri				
Durum	E4 Satılık	E5 Satılık	E6 Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	3.590.000	3.800.000	3.750.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	3.410.500	3.610.000	3.562.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	160	160	140	m ²
Alan Düzeltmesi	23%	23%	22%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	130	130	115	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	22.438	23.750	26.786	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	26.235	27.769	30.978	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	25%	10%	20%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-15%	-13%	-13%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	-3%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-7%	%
Toplam Düzeltme	5%	-8%	-3%	%

Şerefiye Uygulanmış Değer	27.546	25.548	30.049	TL/m ²
Ortalaması	27.714,32			TL/Ay/m ²

Değerleme konusu konutların ortalama satış değerinin **28.000 TL/m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kiralık Değeri				
	E7	E8		
Durum	Satılık	Satılık		
Pazarlanan Değer (A)	25.000	25.000		TL
Pazarlık Payı	10%	10%		%
Düzeltilmiş Değer (B)	22.500	22.500		TL
Pazarlanan Alan (C)	80	50		m ²
Alan Düzeltmesi	23%	25%		%
Düzeltilmiş Alan (D)	65	40		m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	313	500		TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	346	563		TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	3%	3%		%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-15%	-25%		%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%		%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-25%		%
Toplam Düzeltme	-27%	-47%		%
Şerefiye Uygulanmış Değer	253	298		TL/m ²
Ortalaması	275,41			TL/m ²

Değerleme konusu dükkanların zemin kat ortalama kira değerinin **275 TL/m²/Ay** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Konut Kiralık Değeri				
	E9	E10	E11	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	15.000	12.500	11.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	14.250	11.875	10.450	TL
Pazarlanan Alan (C)	150	170	130	m ²
Alan Düzeltmesi	15%	21%	30%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	130	140	100	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	100	74	85	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	110	85	105	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	30%	40%	35%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-7%	-7%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-3%	-3%	-3%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-4%	-8%	%
Toplam Düzeltme	22%	26%	17%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	134	107	122	TL/m ²
Ortalaması	120			TL/Ay/m ²

Değerleme konusu konutların ortalama kira değerinin **120 TL/m²/Ay** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme 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.

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.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık konut ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Katların brüt alanları dikkate alınarak değer görüşü belirlenmiştir.

Dükkan kullanıma değer takdiri yapılırken, piyasa emsallerine göre zemine kat değeri takdir edilmiş, bodrum kat değeri zemin kat değerinin 1/4 ü oranında, asma kat değeri zemin kat değerinin 1/2 si oranında belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak dükkanın zemin katı ve konut 1. Normal katı için ortalama değer tespiti yapılmış, büyüklük ve inşaat kalitesi dikkate alınarak katlara farklı oranlarda düzeltmeler uygulanmıştır. Yapılan analizler sonucunda konut nitelikli gayrimenkül değerinin 28.000 TL/m² olabileceği ve zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkül değerinin 65.000 TL/m² olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak katlara ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Kat	BB Alan(m2)	Birim Değer (TL/m ²)	BB Değer (TL)	BB Yaklaşık Değer (TL)
Bodrum Kat	160	17.000	2.720.000	2.720.000
Zemin Kat	160	65.000	10.400.000	10.400.000
Asma Kat	100	32.500	3.250.000	3.250.000
1.Normal Kat	186	28.000	5.208.000	5.210.000
2.Normal Kat	186	26.600	4.947.600	4.950.000
TOPLAM	792		26.525.600	26.530.000

Nihai olarak binanın toplam Pazar değerinin **26.530.000 TL** olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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:

- 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,
- varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Katların brüt alanları dikkate alınarak değer görüşü belirlenmiştir.

Dükkan kullanıma değer takdiri yapılırken, piyasa emsallerine göre zemine kat değeri takdir edilmiş, bodrum kat değeri zemin kat değerinin 1/4 ü oranında, asma kat değeri zemin kat değerinin 1/2 si oranında belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalar, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak dükkanın zemin katı ve konut 1. Normal katı için ortalama değer tespiti yapılmış, büyüklük ve inşaat kalitesi dikkate alınarak katlara farklı oranlarda düzeltmeler uygulanmıştır. Yapılan analizler sonucunda konut nitelikli gayrimenkül değerinin 125 TL/m²/Ay olabileceği ve zemin katta konumlu ticari nitelikli gayrimenkül değerinin 275 TL/m²/Ay olabileceği görüşüne varılmıştır. Kat ve alan bazında şerefiyelendirme yapılarak katlara ayrı ayrı değer görüşü belirlenmiştir. Takdir edilen pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Kat	BB Alan(m2)	Birim Değer (TL/m ²)	BB Değer (TL)	BB Toplam Değer (TL)
Bodrum Kat	160	69	11.000	11.000
Zemin Kat	160	275	44.000	44.000
Asma Kat	100	138	13.750	13.800
1.Normal Kat	186	120	22.320	22.300
2.Normal Kat	186	105	19.530	19.500
TOPLAM	792		110.600	110.600

Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam pazar kira değerinin **110.600 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.4.7 sHasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriye sağlayan veya teknik

olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının **"Zemin kat dükkan – üst katlar konut"** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri 26.530.000
Maliyet Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Kira Değeri 110.600

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **26.530.000-TL (Yirmi Altı Milyon Beş Yüz Otuz Bin -Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "beyan" kaydı olduğu görülmüştür.

Beyan: Diğer (Konusu: Büyük Ova) Tarih: Boğazlıyan Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Sayı: 07/06/2023 tarih ve 9045512 sayı (Şablon: Diğer)

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat ve gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde yapının mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

8.1.5 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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

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 Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI			
İş Yeri Teslimlerinde			20%
Arsa / Arazi Teslimlerinde			10%
Konutlarda			
A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI			
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda			
a) Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin			20%
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin*			10%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*			10%
B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI			
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda			20%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda* / **			1%
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise		1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 - 2.000 TL ise		10%
	2.000 TL üzeri		20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise		1%
	500 - 999 TL ise		10%
	1.000 TL ve üzeri		20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda			1%

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

Rapora konu gayrimenkuller Ticari Nitelikte olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	26.530.000	31.836.000 TL

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

11. EKLER

1. Emsal Tablosu
2. Fotoğraflar
3. Tapu Örneği
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı
6. İmar Durumu
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Mimari Proje Görselleri
9. UAVT Sorgu Kodu
10. Enerji Kimlik Belgesi Görüntüsü
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

1.EMSAL TABLOSU**Satılık Dükkan Emsalleri**

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Eski Belediye Cd	Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 1. Normal Kat	100	58	10.500.000	105.000	181.034	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda 100 m² (bodrum kat: 31 m² + zemin kat: 31 m² + normal kat: 38 m²) olduğu beyan edilen, 58 m² olarak zemine indirgenen 3 katlı dükkan satılıktır. (ZİA: 31 m² /4 + 31 m² + 38 m² /2 = 58 m²)	Sezer E. (542)4685603
2	Kuddusi Sezer Caddesi	Zemin Kat	400	300	16.000.000	40.000	53.333	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda 400 m² beyan edilen, 300 m² olduğu düşünülen zemin kat dükkan satılıktır.	Sezer E. (542)4685603
3	Kuddusi Sezer Caddesi	Bodrum Kat+ Zemin Kat + Asma Kat	1.200	600	21.000.000	17.500	35.000	Yakın konumda 1.200 m² (bodrum kat: 400 m² + zemin kat: 400 m² + asma kat: 400 m²) beyan edilen, 600 m² olarak zemine indirgenen 3 katlı dükkan satılıktır. (ZİA: 350m² /4 + 340 m² + 350 m² /2 ~ 600 m²)	Emlakçı (543)7173199

Satılık Konut Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
4	Onur Caddesi	3	160	130	3.590.000	22.438	27.615	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, yeni binada 3+1 konut olarak kullanılan 160 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² olduğu düşünülen mesken satılıktır.	Kurtsoy Gayrimenkul. 0505 215 99 73
5	Beren Sokak	1	160	130	3.800.000	23.750	29.230	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, yeni binada 3+1 konut olarak kullanılan 160 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² olduğu düşünülen mesken satılıktır.	Boğazlıyan E. (542)8395577
6	Rasim Öztürk Caddesi	3	140	115	3.750.000	26.786	32.608	Yakın konumda, yeni binada, 3+1 konut olarak kullanılan 140 m² alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² olduğu düşünülen mesken satılıktır.	Boğazlıyan E. (542)8395577

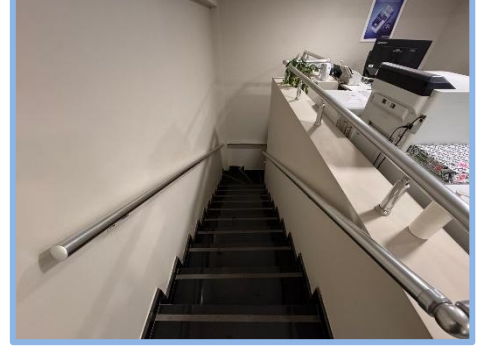
Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
7	Şevket Hokka Ömeroğlu	3. Kat	80	65	25.000	313	384	Değerleme konusu taşınmaza yakın bulvar üzerinde 80 m² beyan edilen 65 m² olduğu düşünülen zemin kat dükkan kiralıktır.	Sezer E. (542)4685603
8	Çarşı içi	Zemin Kat	50	40	25.000	500	625	Çarşı içinde zemin kat 50 m² beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen dükkan için 25.000 TL bedelle kiralıktır.	Karaca Emlak Gayrimenkul 0541 390 94 07

Kiralık Konut Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
9	Desen Sokak	2	150	130	15.000	100	115	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, 21-25 yıllık binada 3+1 konut olarak kullanılan 150 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² olduğu düşünülen mesken kiralıktır.	Malik 0530 604 29 32
10	Emre Caddesi	2	170	140	12.500	74	89	Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, 11-15 yıllık binada 3+1 konut olarak kullanılan 170 m² alanlı olduğu beyan edilen, 140 m² olduğu düşünülen mesken kiralıktır.	Sezer E. (542)4685603
11	Aydın Caddesi	4	130	100	11.000	85	110	Yakın konumda, 16-20 yıllık binada 3+1 konut olarak kullanılan 130 m² alanlı olduğu beyan edilen, 100m² olduğu düşünülen mesken kiralıktır.	Merkez Emlak v Gayrimenkul 0544 366 22 66

2.FOTOĞRAFLAR



3. TAPU ÖRNEĞİ

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 36			72	39	ha	m ²	dm ²
						160,00 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	3 KATLI KARGIR HİZMET BİNASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 40360185 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		473	23	2259		17/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline uygundur. Derviş ÜNER Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin birinci ayı haklarında senin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgu Uygulaması

İdari

Adres

Analiz

Coğrafi

Yozgat

Boğazlıyan

Aşağı

72

39

Sorgula

30.1912 : 35.2437

19

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi

Bina/BB Listesi

Kayıt Bulunamadı

Favorilere ekle

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi

Bina/BB Listesi

İl	Yozgat
İlçe	Boğazlıyan
Mahalle/Köy	Aşağı
Mahalle No	162997
Ada	72
Parsel	39
Tapu Alanı	160,00
Nitelik	3 Katlı Kargir Hizmet Binası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	36

Favorilere ekle

Bağlı Detaylar	
Tip	Alan (m2)
Yapı	160.49

5.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:50



Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	72/39
Taşınmaz Kimlik No:	40360185	AT Yüzölçüm(m2):	160.00
il/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 KARGİR HİZMET BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova) Tarih: Boğazlıyan Ovası Koruma Alanı içerisinde Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşikalanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Sayı: 07/06/2023 tarih ve 9045512 sayı(Şablon: Diğer)	(SN:8019053) YOZGAT KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ(BOĞAZLIYAN) VKN:9820308616	Boğazlıyan - 04-07-2023 17:11 - 11345	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515537288	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	160.00	160.00	Şirketlerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 473	-

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

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



2 / 2

6.İMAR DURUMU



T.C.
BOĞAZLIYAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-45109866-754-16551
Konu : İmar Durumu Hk.

07.05.2026

Sayın ŞEKERBANK T.A.Ş. BOĞAZLIYAN ŞUBESİ

İlgi : 04.05.2026 tarih ve 25 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda bahse konu olan; İlçemiz Aşağı Mahalle, Ada:72 Parsel:39 nolu taşınmaza ait güncel imar durumu çıkarılarak yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

Gökhan COŞAR
Belediye Başkanı

Ek : 72-39 İMAR DURUMU

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

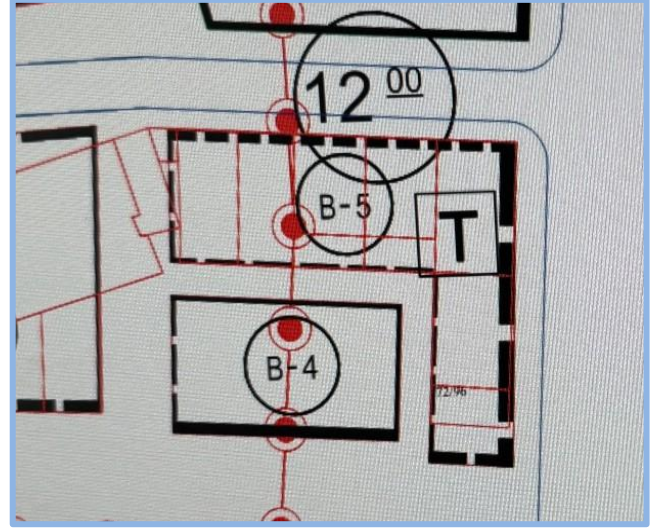
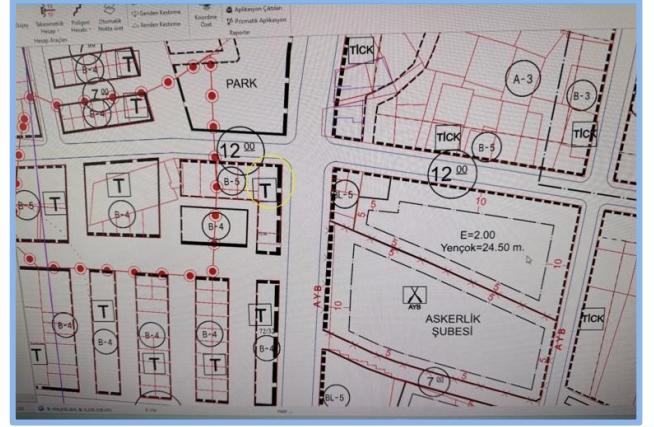
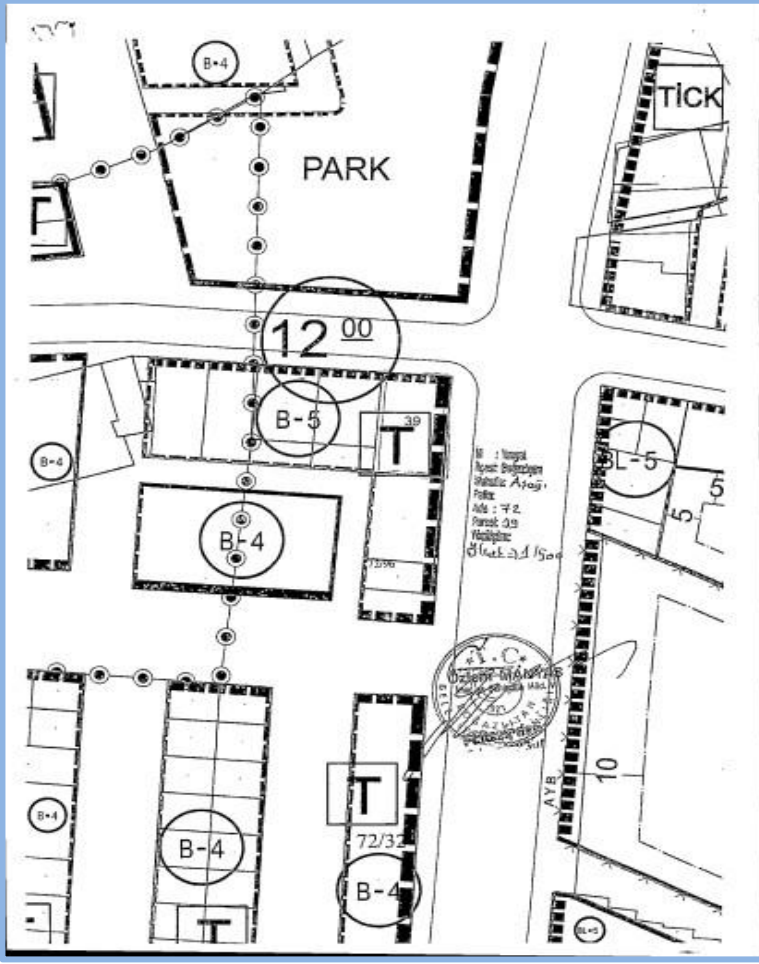
Doğrulama Kodu: 70b1abf7-07cc-49a4-8bcf-e3d7d24a0a52

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Aşağı Mahalle Şevket Okkaömeroğlu Bulvarı No 54 Belediye Hizmet Binası
Boğazlıyan Yozgat
Telefon No: (354)645 20 00 Faks No: (354)645 22 58
e-Posta: bilgi@bogazliyanbelediyesi.com.tr İnternet Adresi: <https://www.bogazliyan.bel.tr>
Kep Adresi: bogazliyanbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed Enin EROĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No: -





İmar Durumu Görüntüsü

7.YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

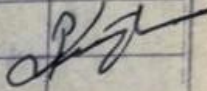
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ														
1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ (Yozgat - Boğazlıyan)			Kod	2. Belgenin tarihi 05.09.1994	3. Belgenin numarası 41-12	4. Belgenin veriliş maksadı Bit.Yap.Tamamı	Kod							
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no Agazi mahalle														
6. 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 19.7.1988	13. Tapu tescil belgesi no 2196	14. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 23.09.1993	15. Yakıt türü Fuel Oil	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 93/35	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası ---						
YAPI SAHİBİNİN														
18. Adı soyadı/unvanı ŞEKERBANK T.A.Ş.			Kod	22. Adı soyadı/unvanı AKARSU			Kod	23. Kurum sicil numarası ---						
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Ankara			20. Vergi Dairesi sicil numarası 8019230022	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Ankara Vergi Da. 0139830014			25. Vergi dairesi sicil numarası ---							
21. Adresi Bakanlıklar Ankara			26. Adresi Selânik Cad. 65/7 Kızılay-Ankara											
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1m ² 'sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
İşyeri		1		160.00		-	1	1		3.50	2.924.000		2	A
Asma Kat		1		100.00		-	1	1		2.00	2.924.000		2	A
Lojman (Mesken)		4		96.32		-	1	1		5.502.924.000	2		A	
Toplam		6		645.28										
37. İnşaatın toplam maliyet kaymeti (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 ☒ Klorifer ☒ Şehir suyu ☒ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör														
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama Biten Yapının Tamamı İçin Verilmiştir.														
46. Konutta ilgili özellikler														
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Daire sayısı					
		1	2	3	4	5	6	7+						
Daire sayısı		X		X					6					
Bir dairenin Yüzölçümü		260		96.32					645.28					
47. Dairelerinin özellikleri														
Mutfak		Banyo		Hela (wc)		Parke								
4		4		6		Marley								
olmayan														
Toplam		4		4		6		Marley						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanıldığında 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.İng.Tekn.			49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih İsmet YILMAZ Bel.Har.Müh.			50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Çetin KEVEN Bel.İng.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.İng.Müh.								

TSE Matbaası, 1994, 2000 adet, TS 10970

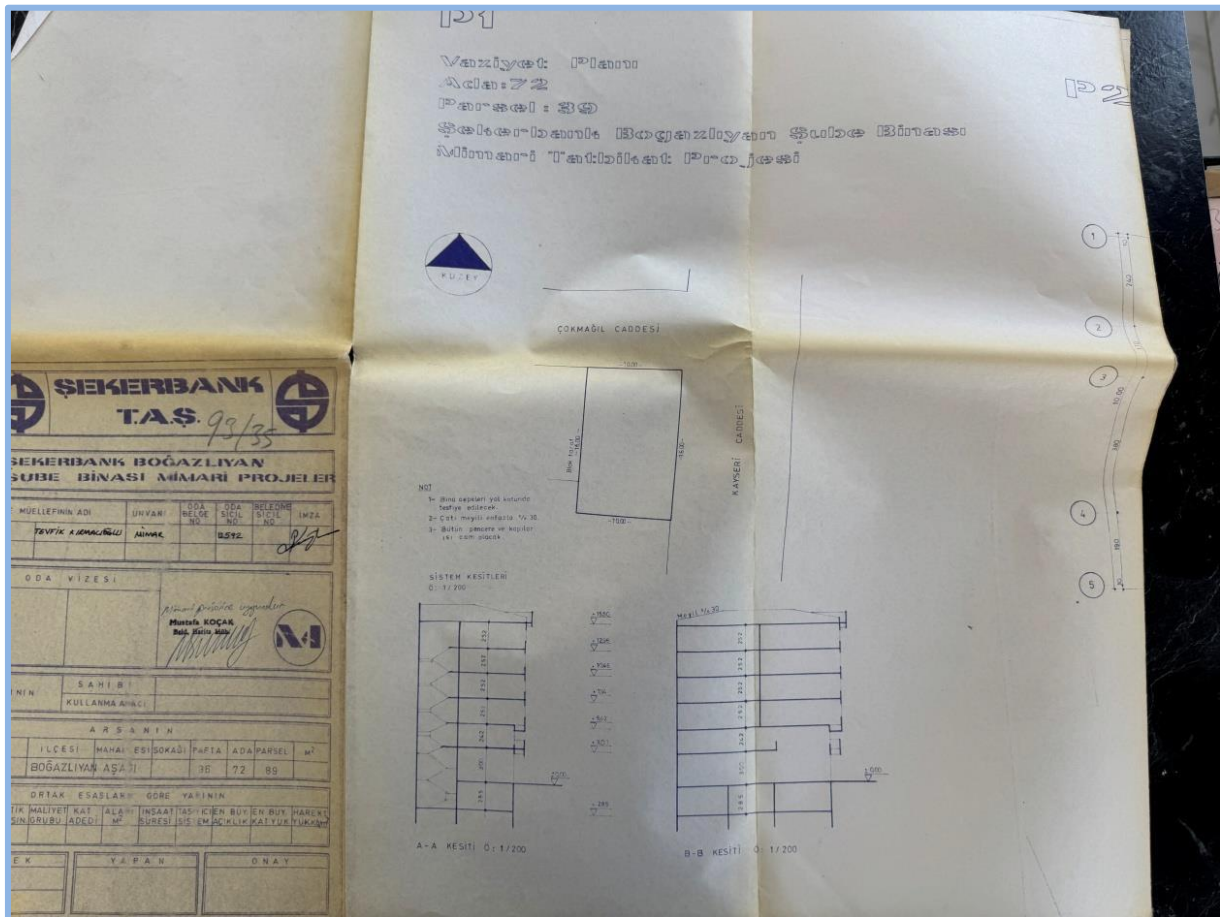
VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53. Tarihi	54. Numarası	53. Tarihi	54. Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55. Miktarı (TL)	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz numarası
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN			62. Daire sahibi
58. Düzenlendiği vergi dairesi	59. Cinsi	60. Tarih	61. Numarası
müştemilat kısımları ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapmak kaydıyla yukarıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.			
63. Diğer hususlar			
AÇIKLAMA : Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır. 4) Belgenin Veriliş Maksudı : Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır. 14) Isınma Türü : Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır. 15) Yakıt Türü : Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 27) Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı : Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalatthane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb.den olan hangisi olduğu yazılacaktır. 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti : İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m ² birim maliyetleri esas birim alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir. 39) Yapının Arsa Değeri : En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. 40) Toplam Maliyet : İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir. 41) İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 42) İskeletin Dolgu Maddesi : Saç çelik, levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 43) Yığma Yapının Cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir. 44) Yapı ile İlgili Özellikler : Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır. 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama : Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve nafiaam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır. 46-47) Konutla İlgili Özellikler : Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı bir daire olduğunda, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümünün kaç m ² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, wc, parko vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır. NOT "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.			

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)

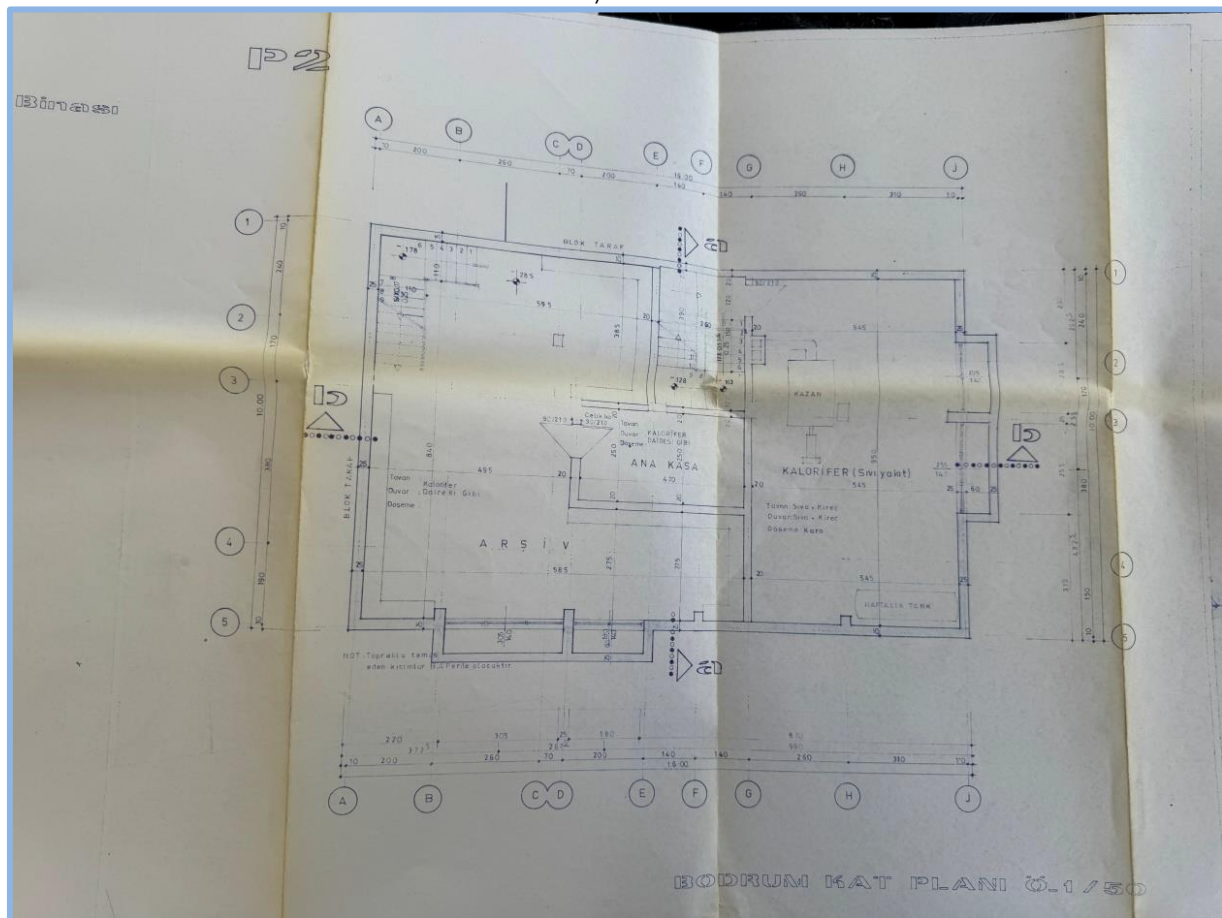
8. MİMARİ PROJE

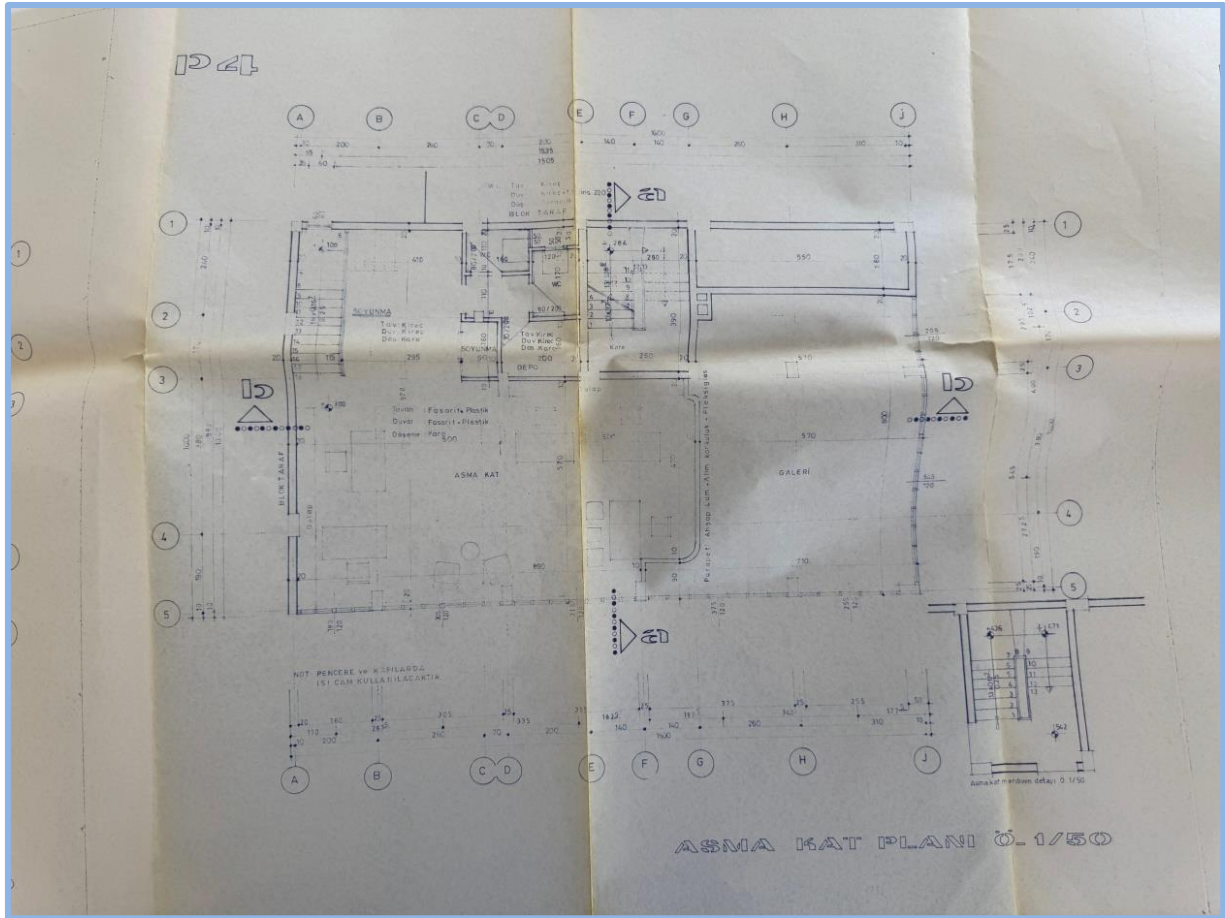
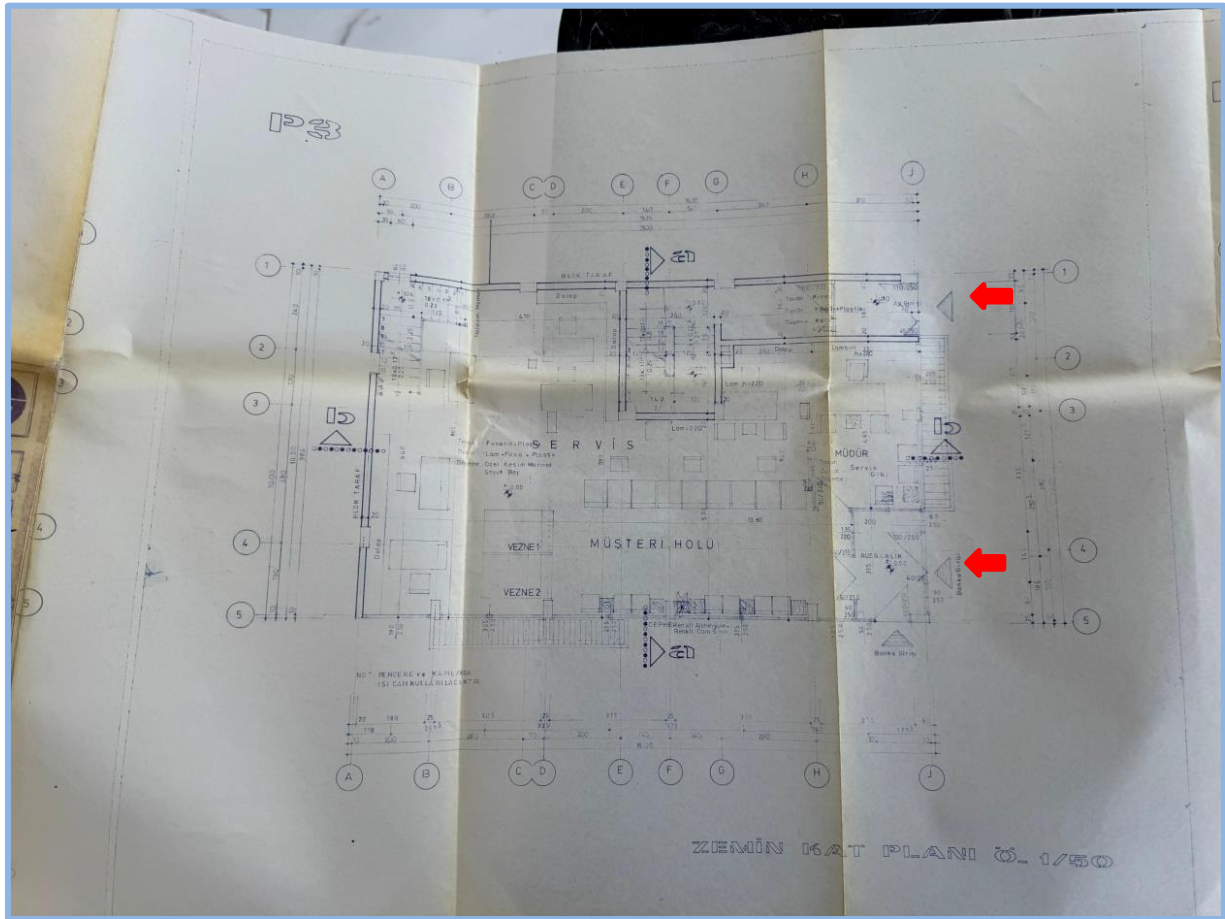
		ŞEKERBANK				
		T.A.Ş.		93/35		
ŞEKERBANK BOĞAZLIYAN ŞUBE BİNASI MİMARİ PROJELER						
PROJE MÜELLEFINİN ADI		UNVAN	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA
TEVFİK KIRMACIOĞLU		MİMAR		12592		
ODA VİZESİ			Mimarî Projesine uygundur Mustafa KOÇAK Beld. Harita. Müh. 			
YAPININ	SAHİBİ					
	KULLANMA AMAÇI					
ARSA NIN						
İLİ	İLÇESİ	MAHALESİ SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²
YOZGAT	BOĞAZLIYAN AŞAĞI		36	72	89	
ORTAK ESASLAR GÖRE YAPININ						
MİMARİ HİZ.	STATİK HİZ.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDI	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TASİS İCİEN BÜY. EN BÜY. HAREK. KAT YÜK YÜK KAT
ÖLÇEK		YAPAN		ONAY		
MİMARİ						
DETAY						

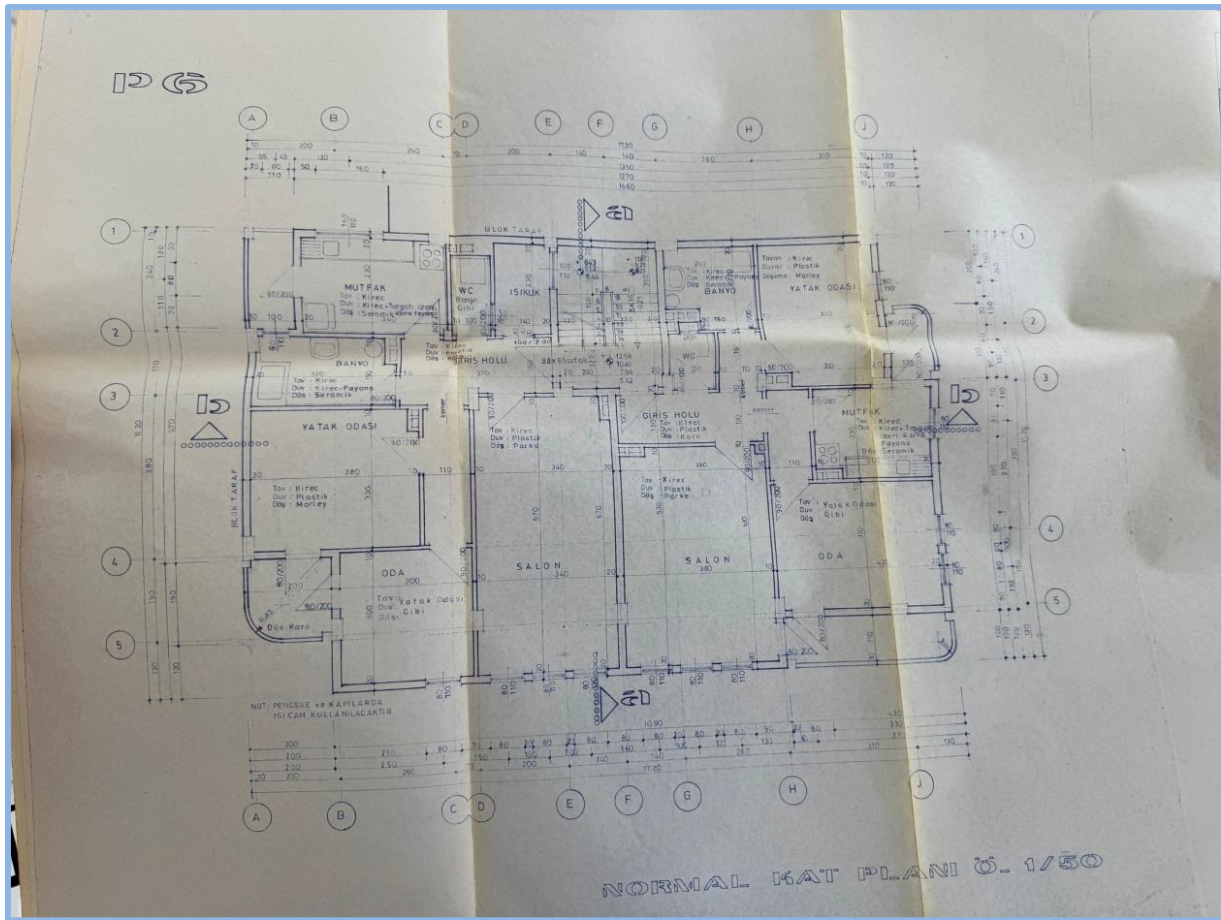
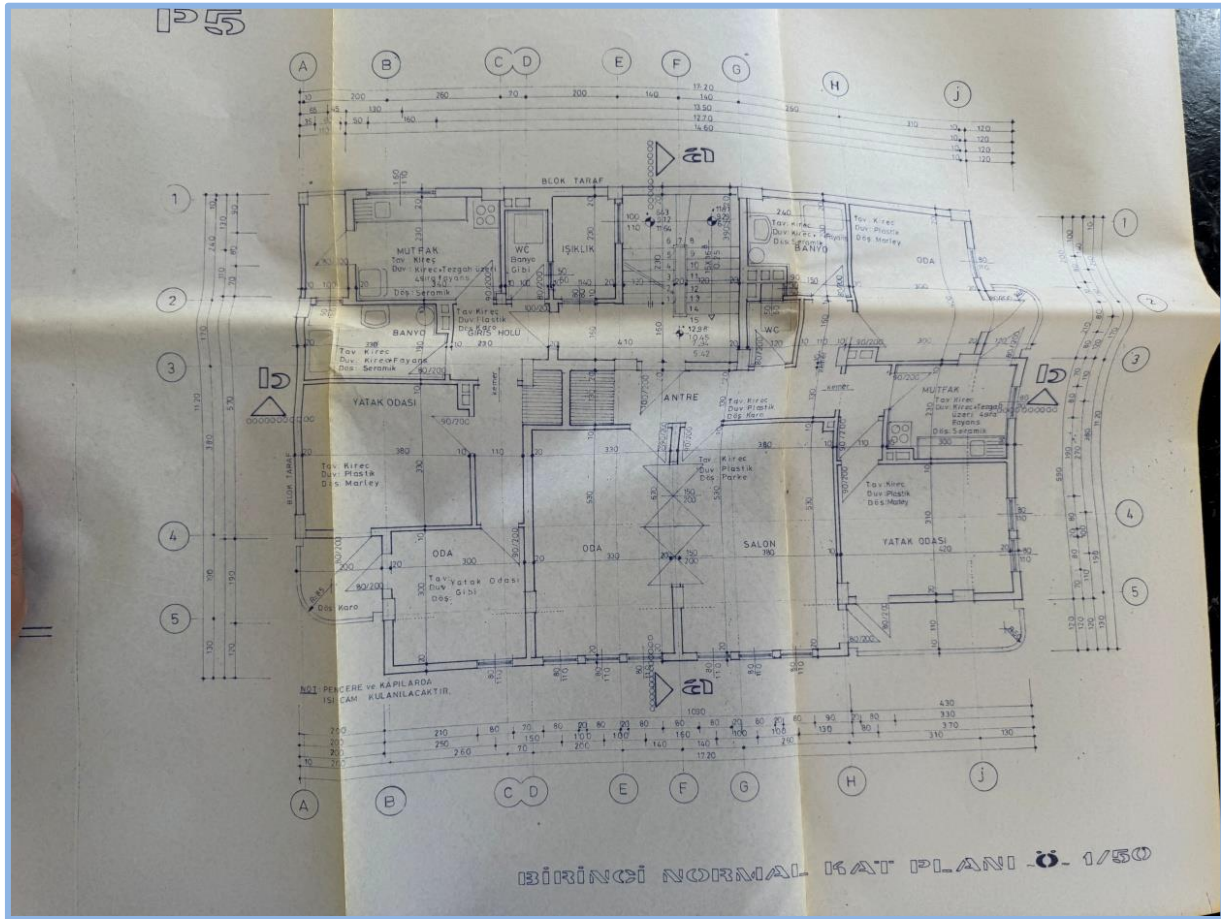
Mimarî Proje Kapağı

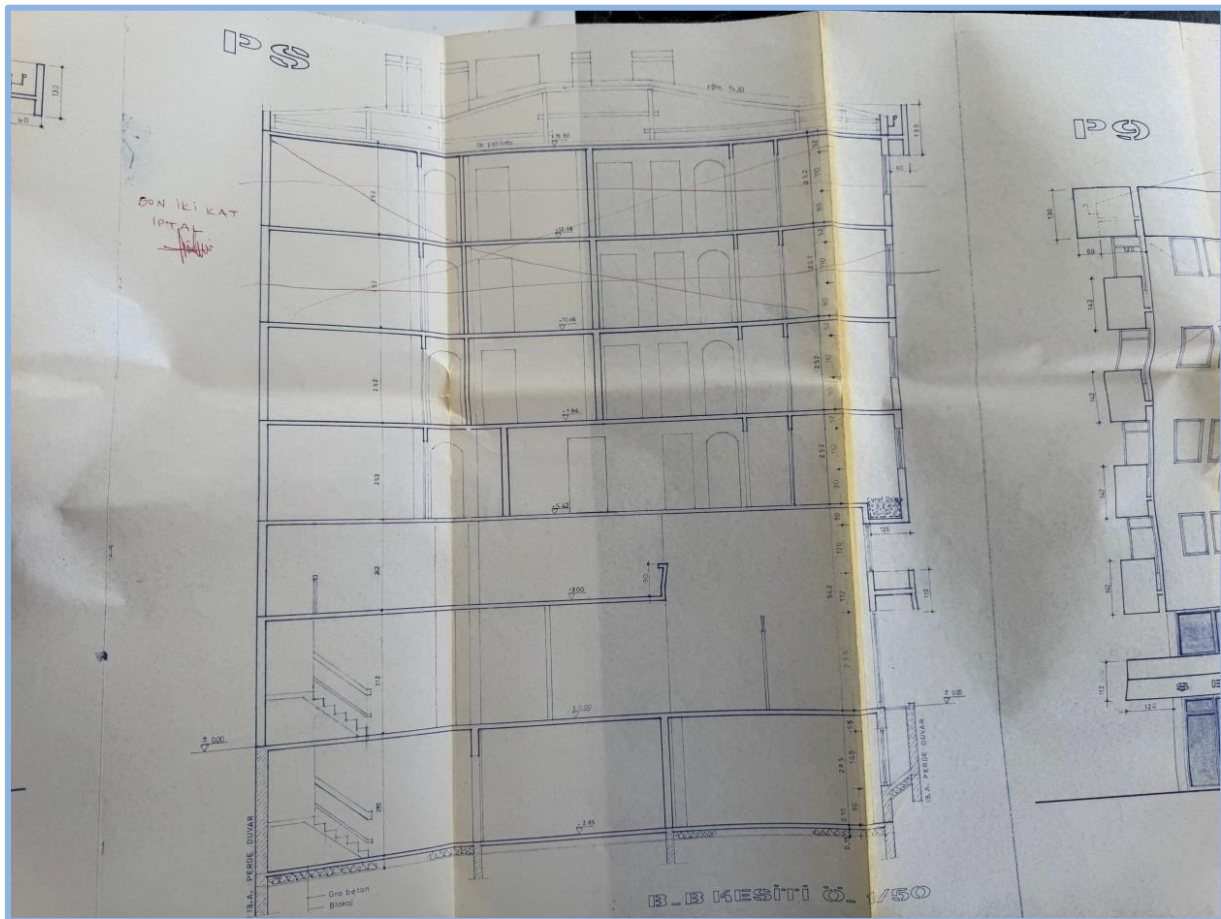


Vaziyet Planı



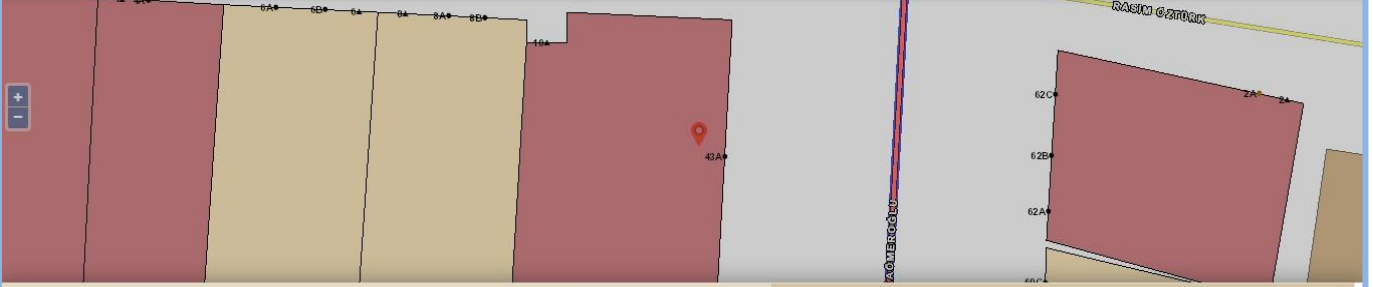






9. ADRES SORGU

YOZGAT / BOĞAZLIYAN / AŞAĞI MAHALLESİ / ŞEVKET HOKKAÖMEROĞLU (Bulvar) / 43A - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
522700509	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	10	1982284497	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
522700509	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	10	1981984501	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
712033562	-	-	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	43A	2718159219	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

Yapı No : 522700509

Windows'u etkinleştirmek için Ayarlar'a gidin.

10. ENERJİ KİMLİK BELGESİ



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

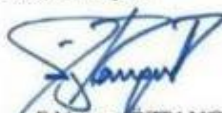
Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman	Veriliş Tarihi: 17.02.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 23.09.1993	Geçerlilik Tarihi: 17.02.2030	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: D	
Toplam Alan: 730,60	Emisyon Sınıfı: D	
Ada/Parsel/Pafta: 72 / 39 / 36		
UAVT Bina No: 174874107		
Adı: Şekerbank Boğazlıyan Şubesi		
Adresi: AŞAĞI MAH. ŞEVKET HOKKAÖMEROĞLU BULVARI NO: 40 BOĞAZLIYAN/YOZGAT		
Sahibinin Adı Soyadı: Şekerbank Boğazlıyan 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
Sihhi 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
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2266857E548F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 11.01.2010	No : 401232
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	
Mehmet Onur ÇAKMAKLI	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi:05.03.2020	Belge No: 2019-01.3138
Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI (T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)	
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



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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 Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

