



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 1225

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1225
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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

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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile 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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.	SONUÇ.....	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1225 / 29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:22 Turhal / Tokat
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 272 ada 47 Parsel, 1/1000 ölçekli, 05.11.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta, Taks:0,40, E:2,00, Bitişik Nizam, 6 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	14.780.000,00 TL (On Dört Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası) 58.795,00-TL/ay (Elli Sekiz Bin Yedi Yüz Doksan Beş Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	17.736.000,00-TL (On Yedi Milyon Yedi Yüz Otuz Altı Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 23.10.2023 itibariyle başlanmış 25.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1225 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*Özel 2022-1276 rapor numarası ile 30.12.2022 tarihinde ve Özel 2022-427 rapor numarası ile 19.06.2023 tarihinde rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 25
Telefon : 0 212 728 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Koordinatlar: Enlem: 40.3867 - Boylam: 36.0873

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Tokat - Turhal
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Celal
CİLT - SAYFA NO	: 2/192
ADA - PARSEL	: 272/47
YÜZÖLÇÜM	: 202,66 m ²
TAŞINMAZ ID	: 64829400
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA
ARSA PAYI	: Tam
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – Tarih: 16.01.2020 - Yev: 598

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 05.12.2023 tarih, 10:04'de alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar:

Beyanlar Hanesi:

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

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

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile 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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.10 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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

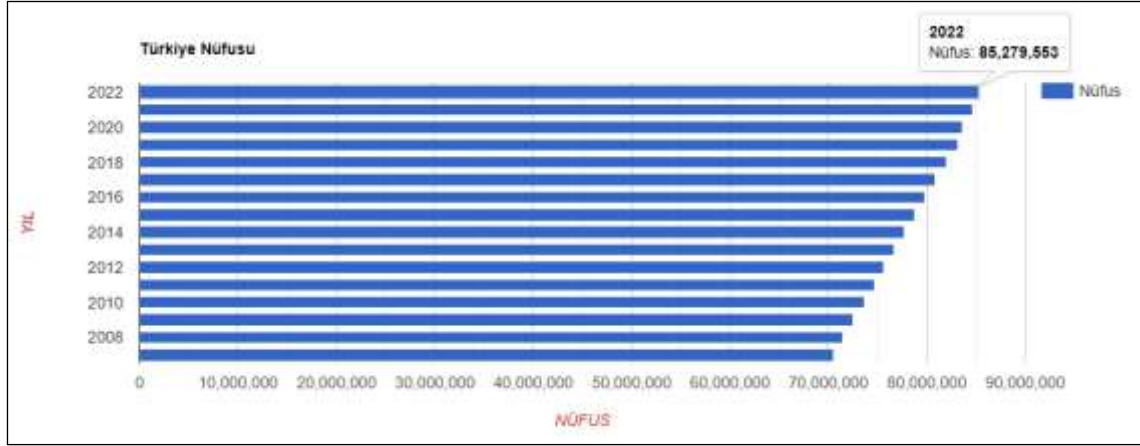
İlin yüz ölçümü 10.044 km²'dir. İlde km²'ye 60 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 102'dir.) İlde yıllık nüfus % 2,43 azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Erbaa (% 2,86) - Başçıftlık (-% 33,56) 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 12 İlçe, 37 belediye, bu belediyelerde 315 mahalle ve ayrıca 613 köy vardır.

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

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

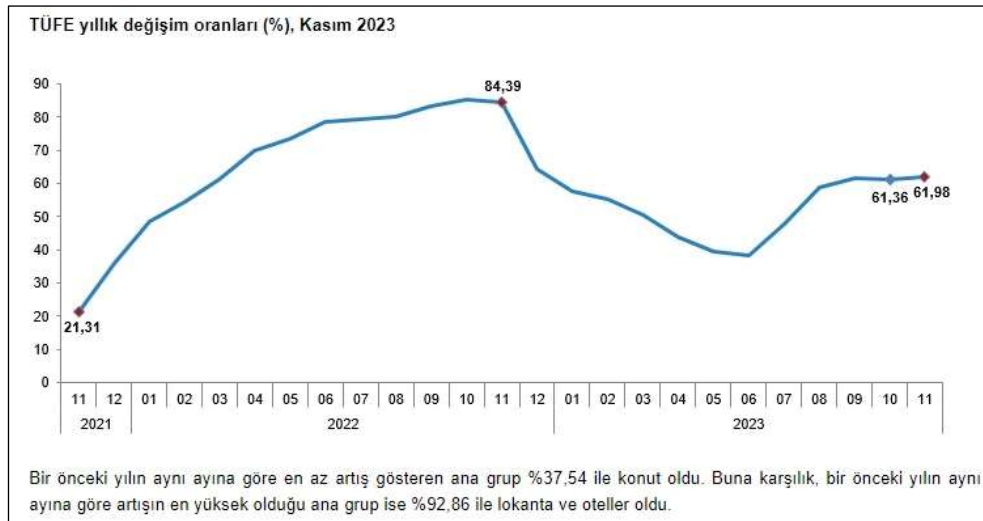
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

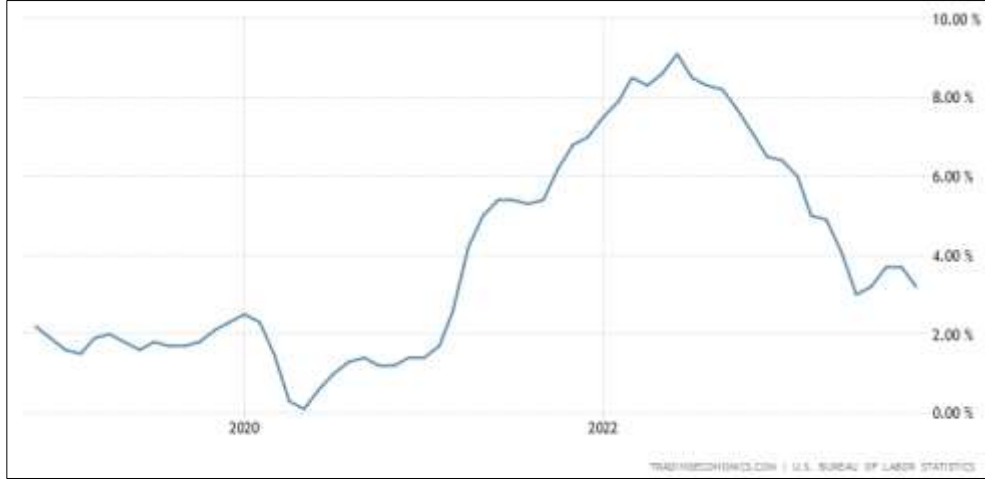


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

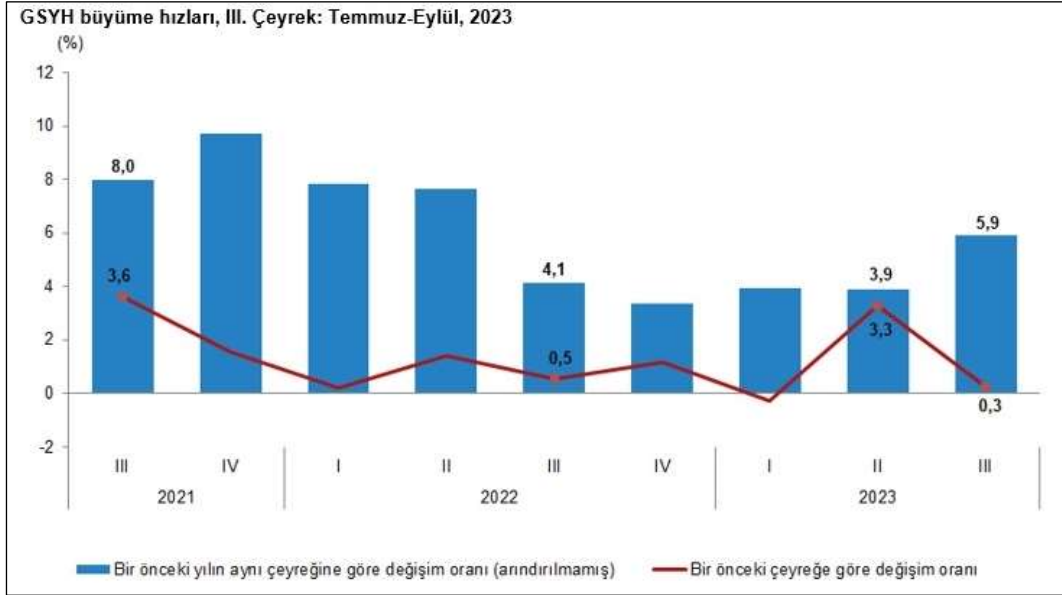


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



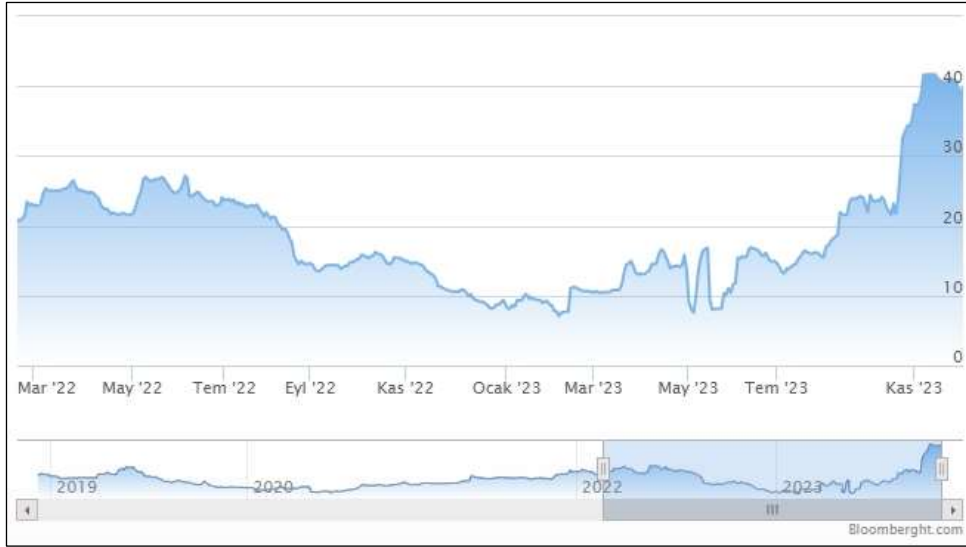
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

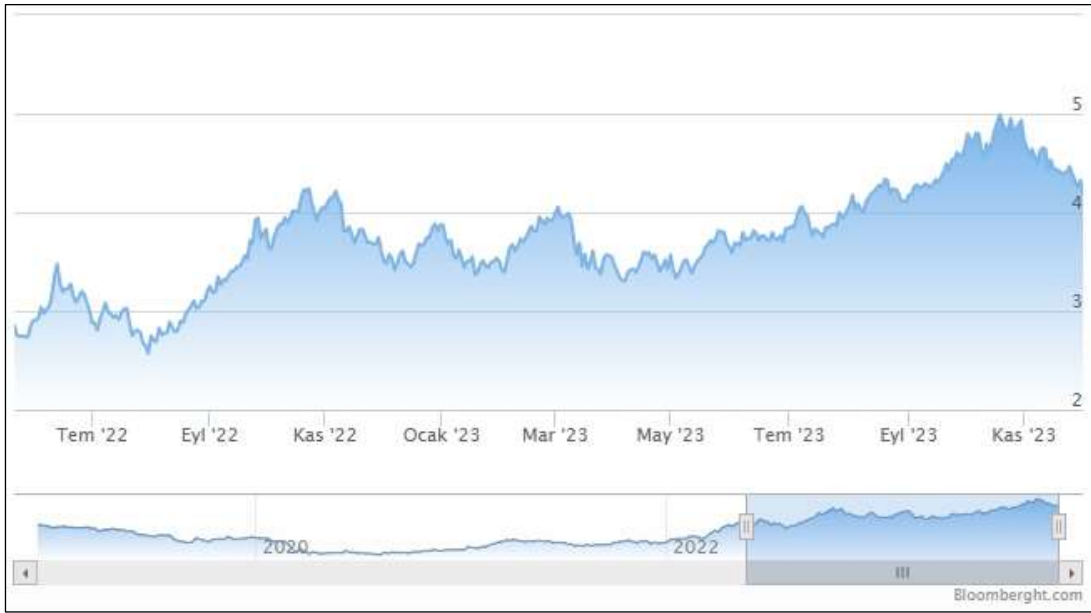


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

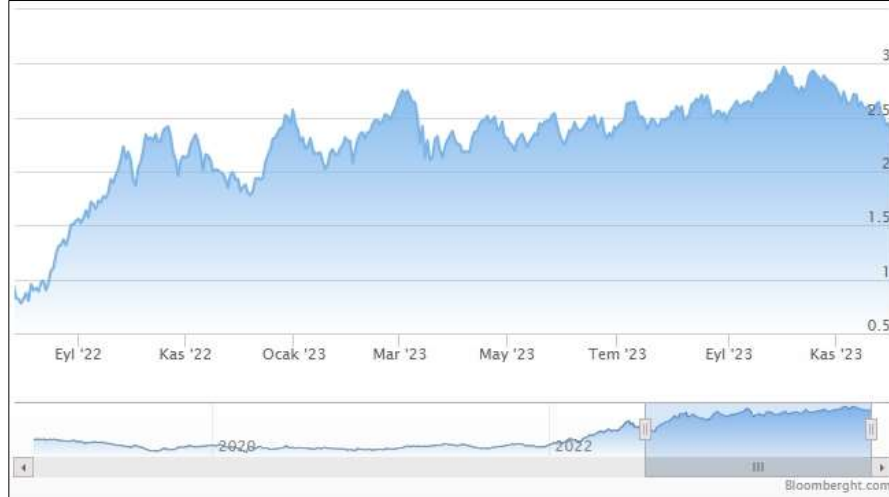
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

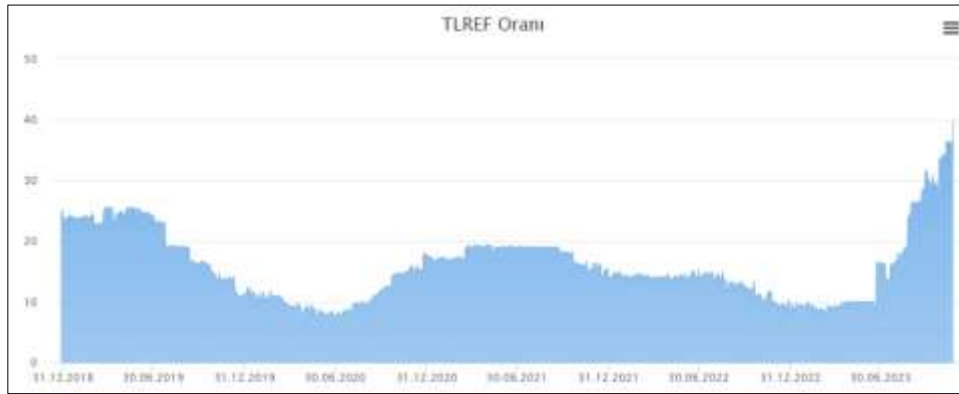


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

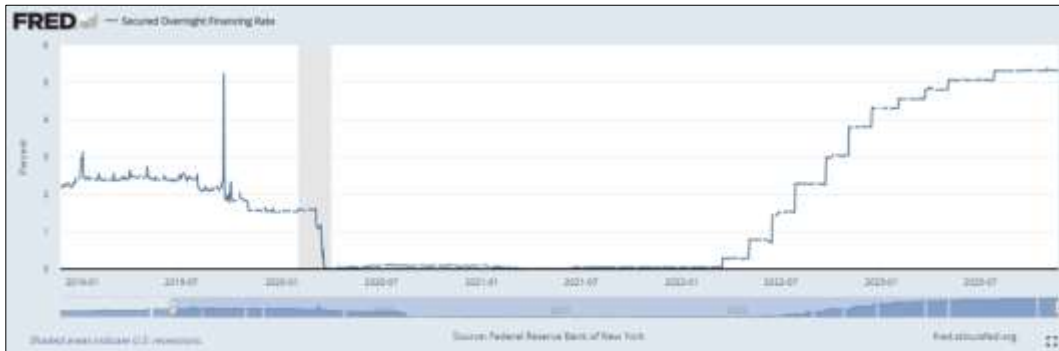


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

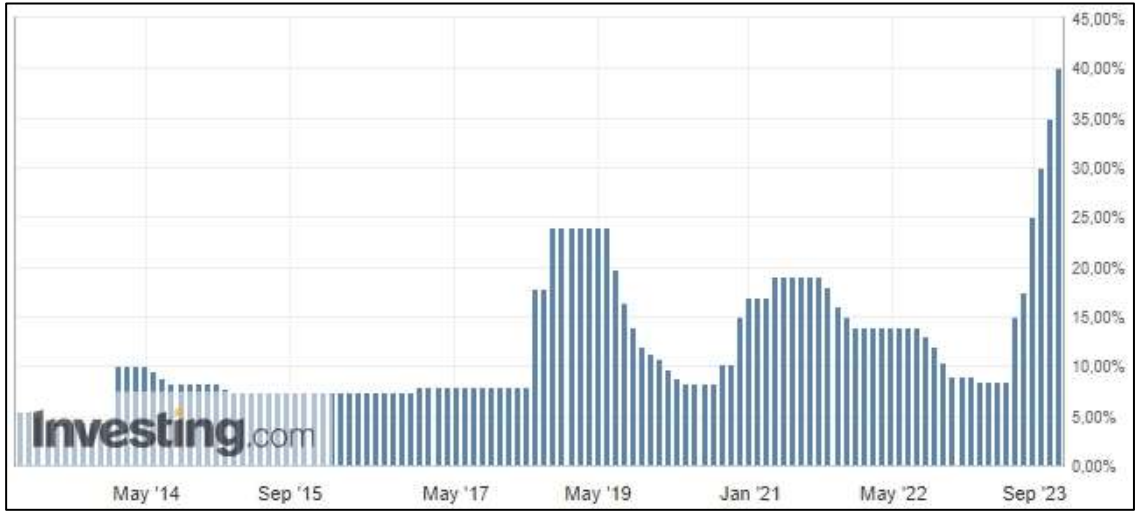


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %42 civarındadır.

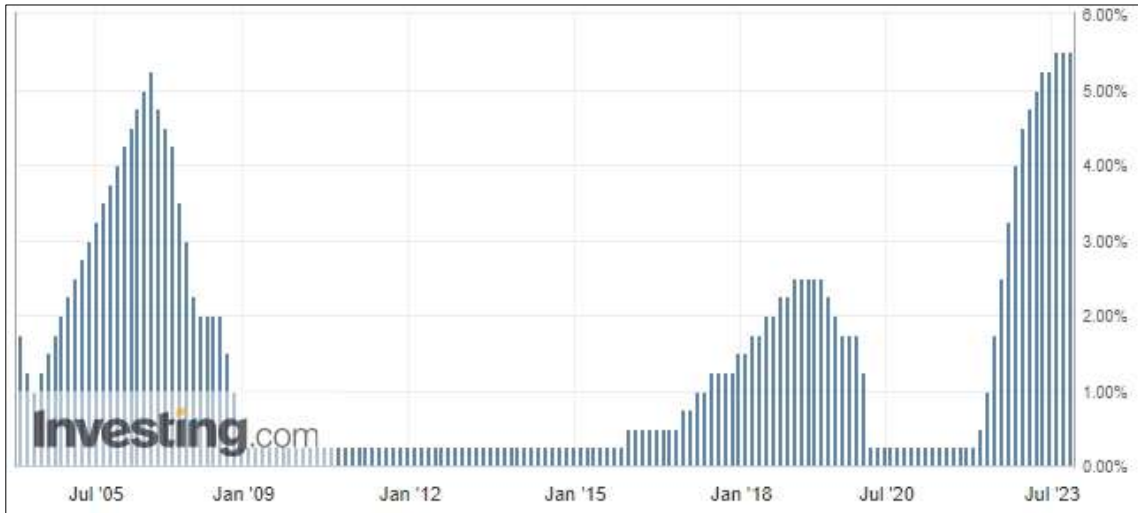


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

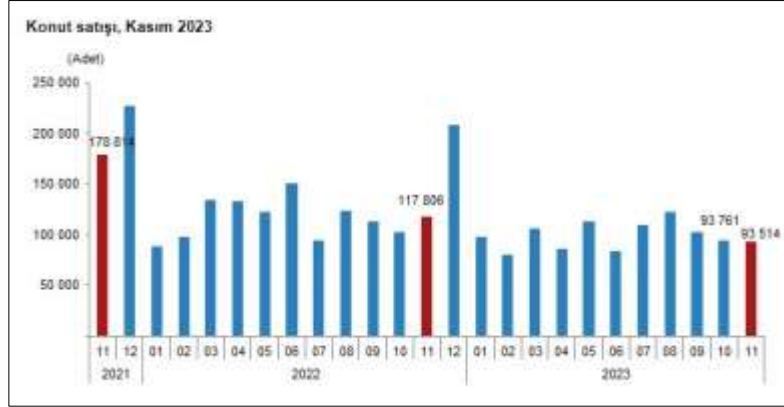


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

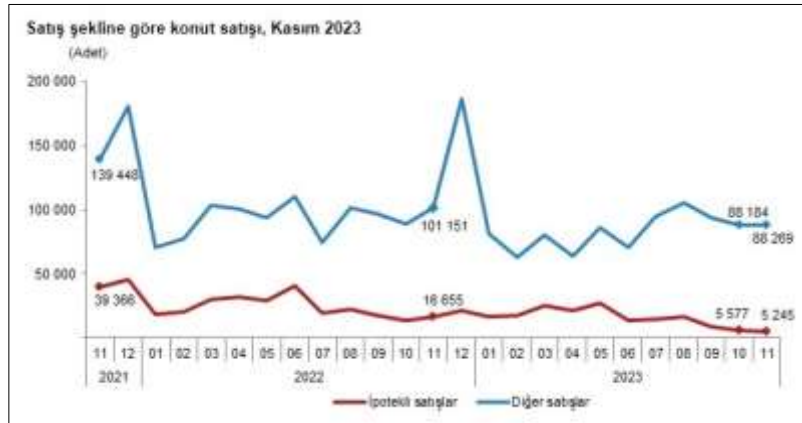
Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



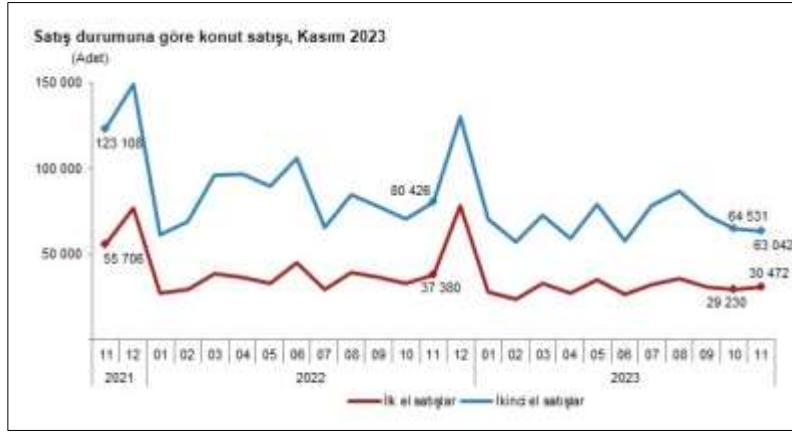
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

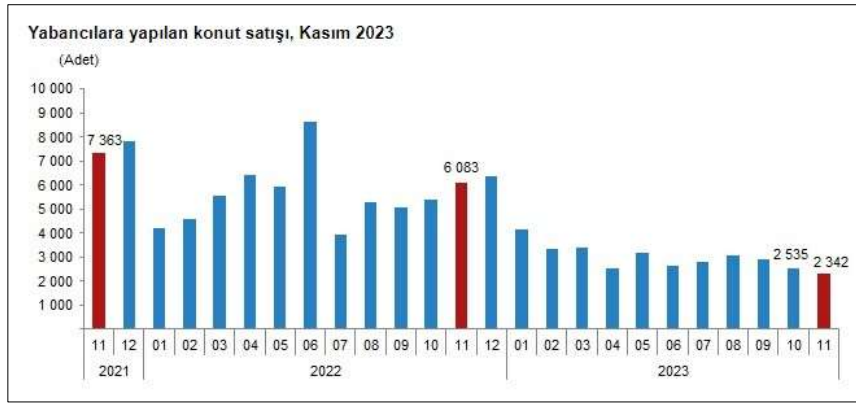
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



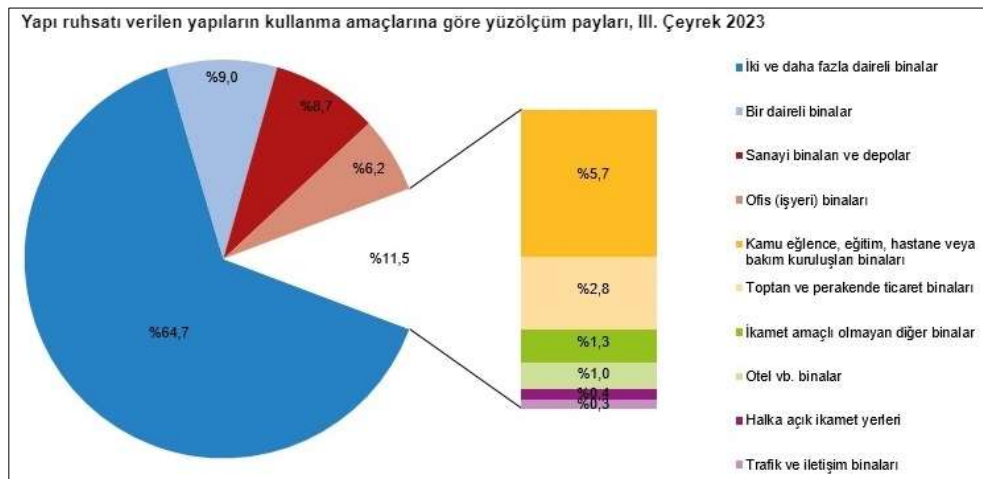
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

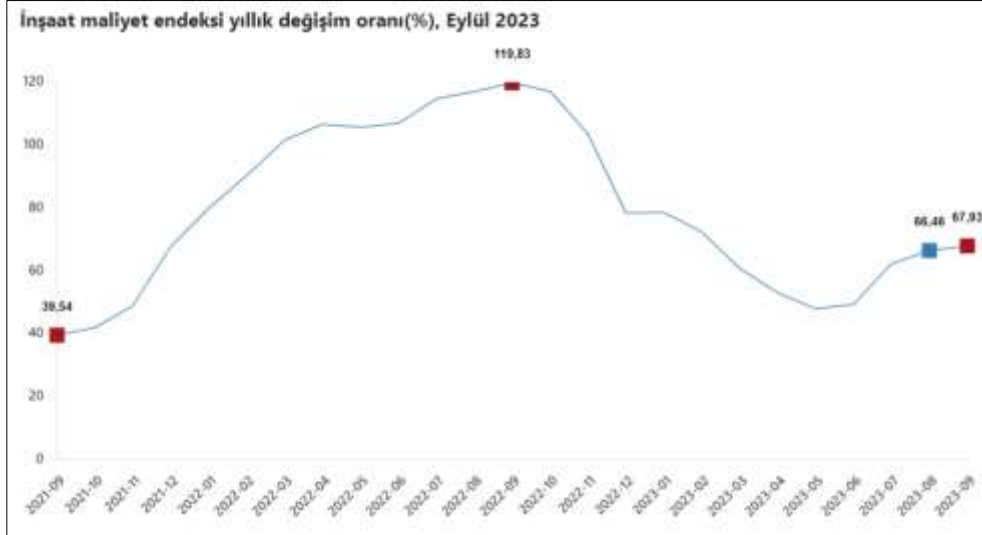
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)

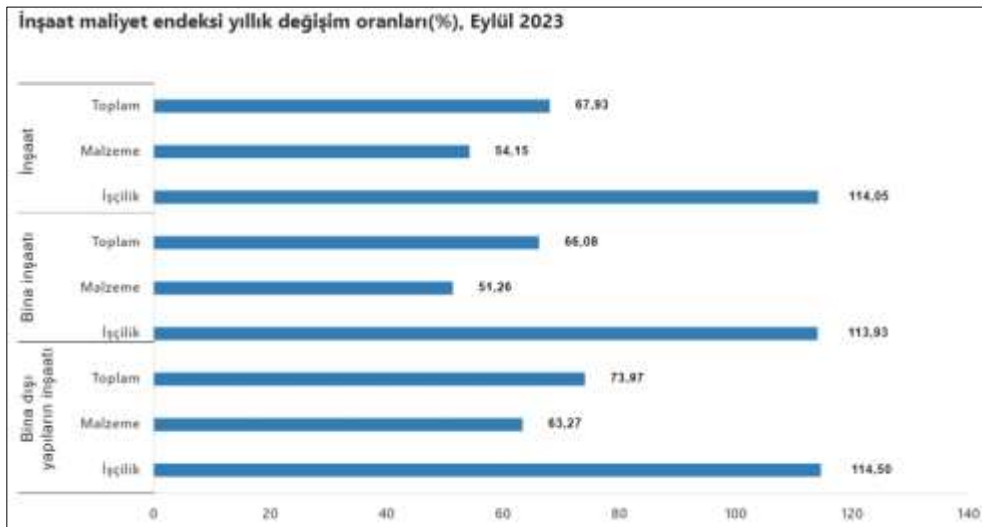


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 200 m² zemin, 200 m² bodrum kat ve 90 m² asma katı bulunan dükkan 8.000.000 TL bedelle satılıktır. Asma ve bodrum katların ticari kabiliyeti zemin kata göre düşük olmasından dolayı asma kat, ½ oranında ve bodrum kat kat 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~312 m².

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 173 86 48

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu, zemin katı yaklaşık 260 m² kullanım alanlı dükkan 9.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlı olup emsal taşınmaz yapı kalitesi bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 379 22 60

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu, zemin katı yaklaşık 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 173 86 48

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu, zemin katı yaklaşık 110 m² kullanım alanlı dükkan 3.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 354 22 15

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu, zemin katı yaklaşık 50 m² kullanım alanlı dükkan 2.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 542 217 62 07

EMSA DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	312,00m²		260,00m²		60,00m²		110,00m²		50,00m²	
Satış fiyatı	8.000.000 TL		9.900.000 TL		2.250.000 TL		3.500.000 TL		2.000.000 TL	
m² birim fiyatı	25.641 TL		38.077 TL		37.500 TL		31.818 TL		40.000 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum ve diğer şerefiye	30%	+	20%	+	10%	-	0%	+	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	10%	-	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	32.564 TL		40.742 TL		32.625 TL		30.864 TL		34.800 TL	
Ortalama Birim fiyat	34.319TL/m²									

Emsal 6 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 60 m² dükkan aylık 6.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0 532 173 86 48

Not: Değerleme konusu taşınmazın konum ve yapı kalitesi bakımından avantajı bulunmaktadır.

Emsal 7 [Dükkan/Kiralık]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 140 m² zemin, 140 m² bodrum katı bulunan dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum katın ticari kabiliyeti zemin kata göre düşük olmasından dolayı bodrum kat kat 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~187 m².

Not: Değerleme konusu taşınmazın konum ve yapı kalitesi bakımından avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 536 333 97 60

Emsal 8 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 80 m² dükkan aylık 12.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yapı kalitesi avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 532 354 22 15

Emsal 9 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 25 m² dükkan aylık 3.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konsu taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır ve ticari potansiyeli yüksektir.

İlgilisi : 0 505 870 81 96

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	60,00m²		187,00m²		80,00m²		25,00m²	
Satış fiyatı	6.000 TL		20.000 TL		12.000 TL		3.000 TL	
m² birim fiyatı	100 TL		107 TL		150 TL		120 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	40%	+	35%	+	0%	+	35%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	147 TL		152 TL		161 TL		158 TL	
Ortalama Birim fiyat	154TL/m²							

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın 2. katta konumlu, iç mekanı oldukça bakımlı durumda olan ve 90 m² brüt kullanım alanına sahip ofis 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum açısından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 (532) 354 22 15

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın 3. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan ve 200m² brüt kullanım alanına sahip ofis 2.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 354 22 15

Emsal 12 [Beyan Ofis]: Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölge de aktif ilanı bulunan emlakçı ile yapılan görüşmede ofis bölümleri için 8.500 TL/m²-10.000 TL/m² arasında satılabileceğini beyan etmiştir.

İlgilisi : 0 536 333 97 60

Emsal 13 [Beyan Ofis]: Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölge de aktif ilanı bulunan emlakçı ile yapılan görüşmede ofis bölümleri için 8.500 TL/m²-10.000 TL/m² arasında satılabileceğini beyan etmiştir.

İlgilisi : 0 532 597 94 61

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Beyan		Beyan	
Brüt alanı (m²)	90,00m²		200,00m²		1,00m²		1,00m²	
Satış fiyatı	1.500.000 TL		2.500.000 TL		8.500 TL		8.500 TL	
m² birim fiyatı	16.667 TL		12.500 TL		8.500 TL		8.500 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	0%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	30%	-	10%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	-	10%	-	0%	-	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	9.167 TL		9.375 TL		8.500 TL		8.500 TL	
Ortalama Birim fiyat	8.885TL/m²							

Emsal 13 [Beyan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanı ile yapılan görüşmede cadde cepheli ve iç mekanı bakımlı ofislerin birim kira değerinin 20-30 TL/m² civarında olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın ofis katlarının ciddi bakım ihtiyacının bulunması nedeni ile birim fiyatları düşüktür.

Asarkaya Emlak : 0 536 333 97 60

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



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

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

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatları kullanım alanı ve konum özelliklerine göre 25.000 TL/m² ile 35.000 TL/m² aralığındadır. Söz konusu taşınmazların aylık kira birim değerleri ise 140 TL/m² ile 190 TL/m² aralığındadır. Emsal taşınmazların kullanım alanları rapora konu taşınmaza göre oldukça küçük olup birim fiyatları yüksektir. Bu durum dikkate alınarak emsal tablolarında gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan cadde cepheli ofislerin satış değeri 8.000 TL/m² ile 9.500 TL/m² aralığında, kira değerleri ise 20-30 TL/m² aralığındadır. Taşınmazın bakım ihtiyacı göz önünde bulundurularak normal katlar için satış değeri 8.885 TL/m² olarak, kira birim değeri 25 TL/m² olarak belirlenmiştir.

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazda her ne kadar kat irtifakı olmasa da, taşınmazın mevcut kullanım durumu dikkate alınarak, bölgede incelenen satılık dükkan emsallerinden yola çıkılarak, kat kırılımı yöntemi ile bir pazar değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmazın zemin kat birim değerinin 34.319 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Taşınmazın diğer katlarının ticari kabiliyetleri göz önünde bulundurularak, birim değerleri zemin kata göre indirgenmiştir. Buna göre bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerine göre yaklaşık 1/3, 1. katın zemin kat ile birlikte kullanılması göz önünde bulundurularak ½ oranında indirgeme yapılmıştır. Diğer katların birim değeri belirlenirken bölgedeki ofis nitelikli gayrimenkul emsalleri dikkate alınmış, taşınmazın tadilat ihtiyacı göz önünde bulundurulmuştur.

PAZAR YÖNTEMİ			
KAT	YÜZÖLÇÜM (m2)	BİRİM FİYAT (TL/m2)	DEĞER(TL)
BODRUM	165	₺11.439,67	₺1.887.545,00
ZEMİN	165	₺34.319,00	₺5.662.635,00
1. KAT	165	₺17.159,50	₺2.831.317,50
2. KAT	165	₺8.885,00	₺1.466.025,00
3. KAT	165	₺8.885,00	₺1.466.025,00
4. KAT	165	₺8.885,00	₺1.466.025,00
TOPLAM			₺14.779.572,50
			~ ₺14.780.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz değeri **14.780.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

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

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
990 m ²	x	8.100 TL/m ²	=	8.019.000,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-25 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 20 yıl, ofis kullanımında bulunan üst katlar için ise yaklaşık 25 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari için 0,0588, ofis için 0,05 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Söz konusu taşınmaz 990 m² brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde ticari kısımda zemin kat için 154 TL/m², 1. Katın zemin kat ile bağlantısı dikkate alınarak 76 TL/m², diğer normal katlar için 25 TL/m² ortalama aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bodrum katının ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre 1/3 oranında indirgeme yapılmıştır.

Yapı	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
Bodrum Kat	165	51,33 ₺	8.470,00 ₺	101.640,00 ₺	/	0,05	2.032.800,00 ₺
Zemin Kat	165	154,00 ₺	25.410,00 ₺	304.920,00 ₺	/	0,05	6.098.400,00 ₺
1. Normal Kat	165	76,00 ₺	12.540,00 ₺	150.480,00 ₺	/	0,05	3.009.600,00 ₺
2. Normal Kat	165	25,00 ₺	4.125,00 ₺	49.500,00 ₺	/	0,04	1.237.500,00 ₺
3. Normal Kat	165	25,00 ₺	4.125,00 ₺	49.500,00 ₺	/	0,04	1.237.500,00 ₺
4. Normal Kat	165	25,00 ₺	4.125,00 ₺	49.500,00 ₺	/	0,04	1.237.500,00 ₺
TOPLAM DEĞER			58.795,00 ₺				14.853.300,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~14.853.300,00TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri yaklaşık **58.795,00 -TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar 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.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bina olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **14.780.000,00 TL** ve Yazıyla; **(On Dört Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 17.736.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

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

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:04



Kayıt Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 31/10/2012 tarih 28453 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında	(SN:8078133) İSTANBUL	Turhal - 08-01-2018 14:48 -	

1 / 2

Siciller Arası İşbirliğine ilişkin tebliğin 6. maddesi gereğince mal ve hakların geçişinin dayanağı olan işlemin Kanun Hükümlerine göre tamamlanmıştır.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1051-2329(Şablon: Diğer)	TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	145	
---	--	-----	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

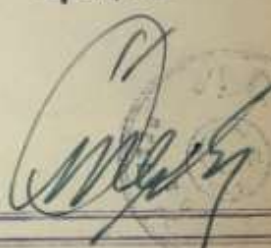
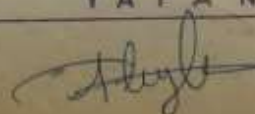
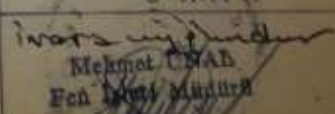
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **igqbAfVOLOD** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



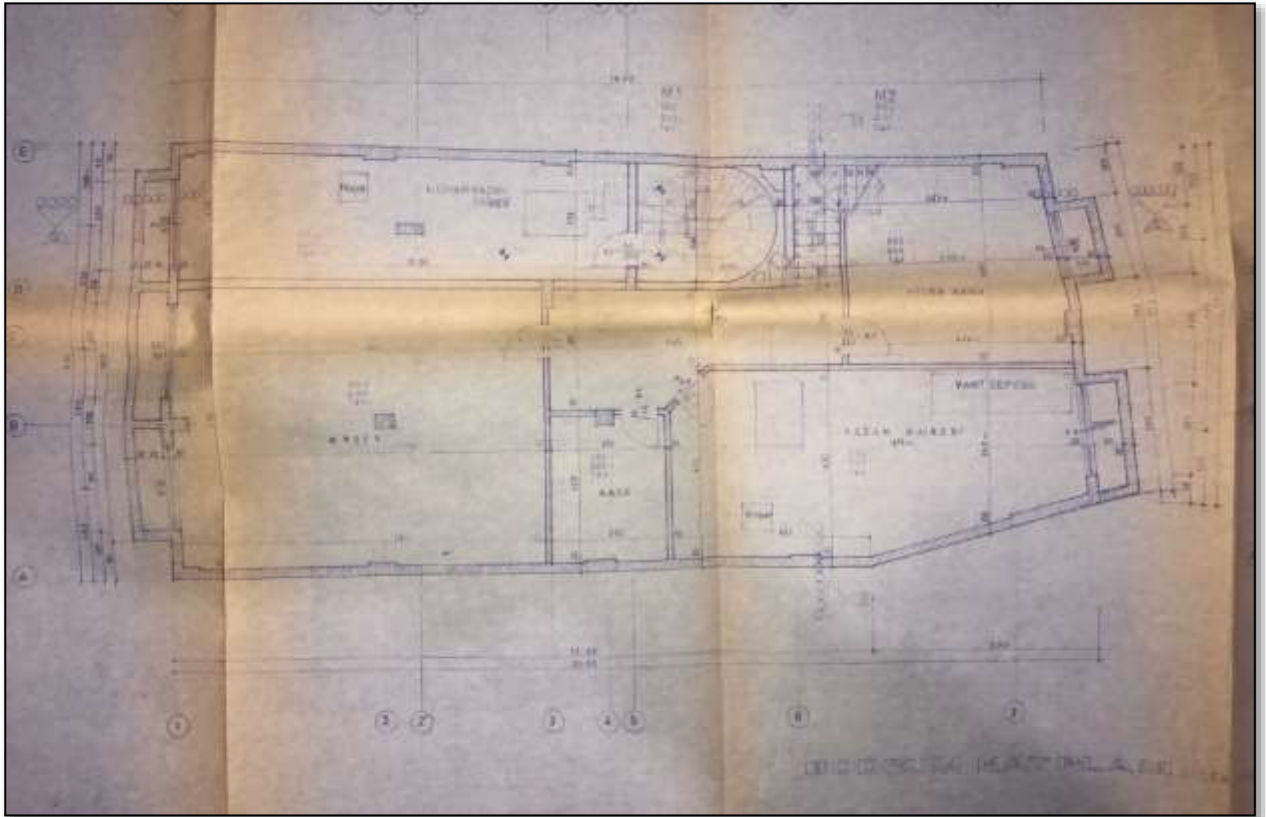
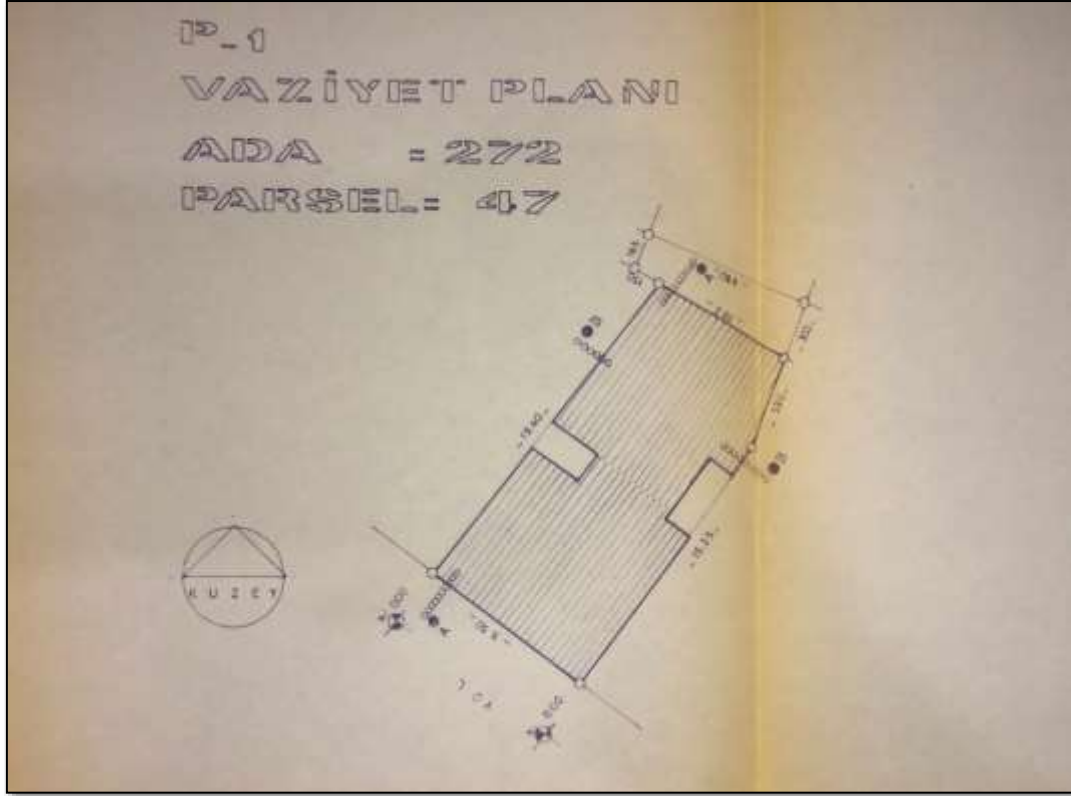
2 / 2

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

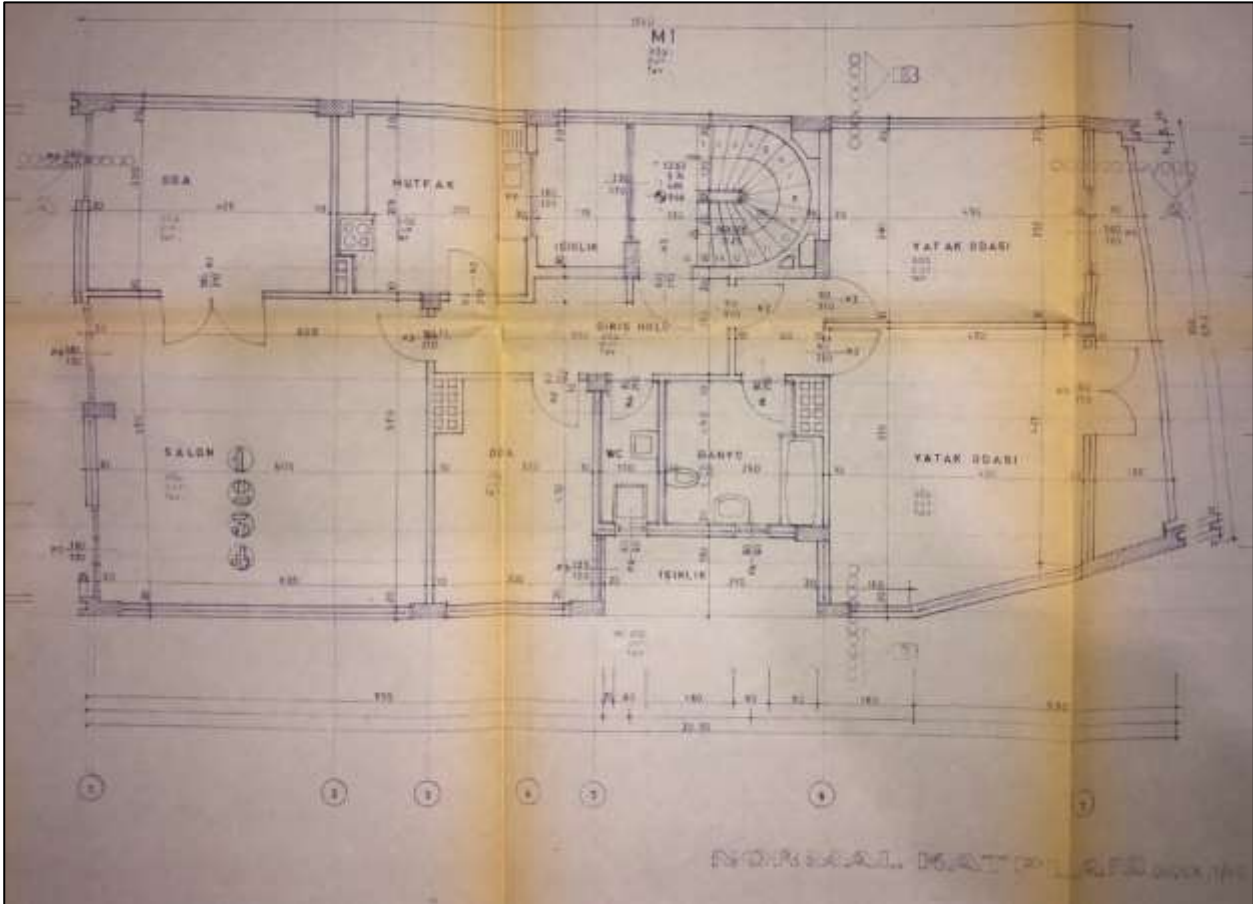
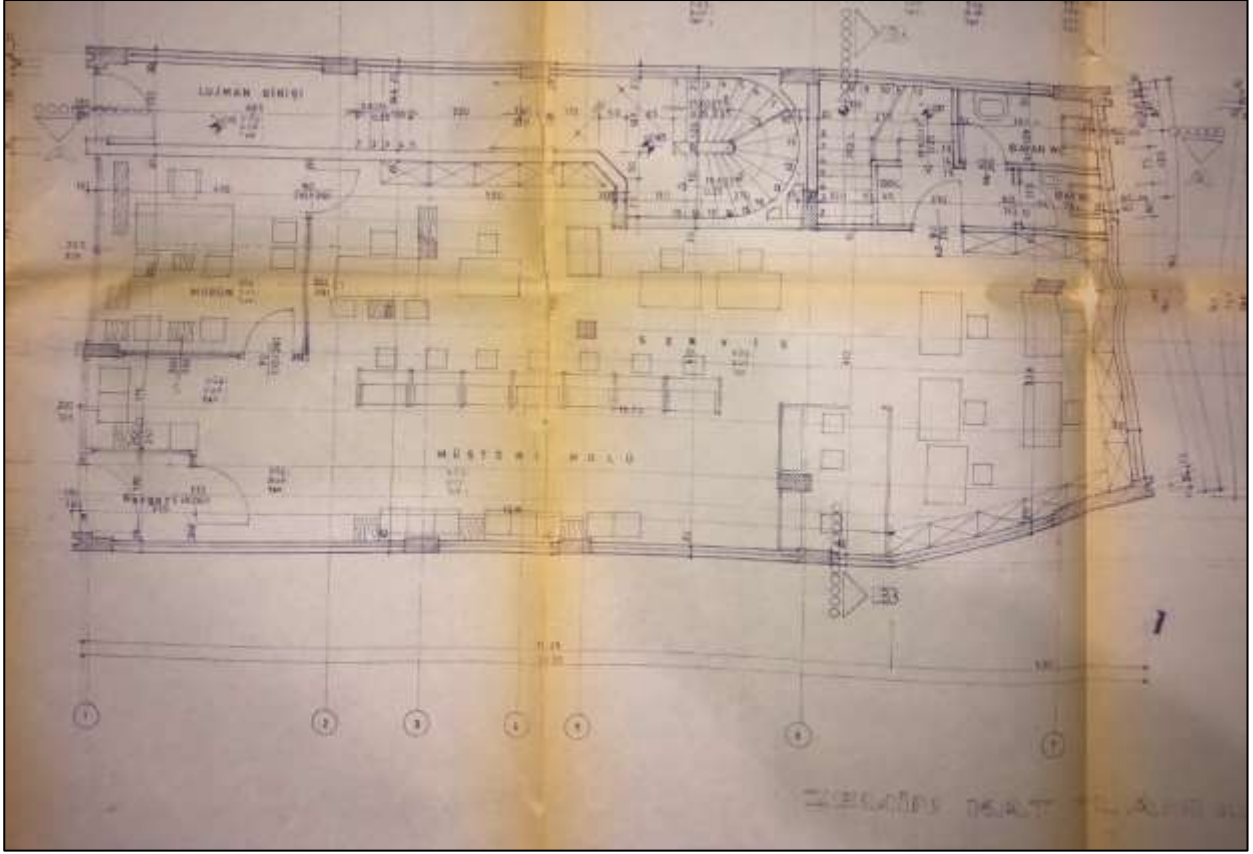
MİMARİ PROJE

		ŞEKERBANK T.A.Ş.			
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI					
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI					
PROJE MÜELLEFINİN ADI		ÜNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO
MİMARİ	SADIK MUMCU	MİMAR		15944	
					İMZA
					<i>Mumcu</i>
ODA VİZESİ			Ömer ARSLAN Fen İş. Md. 21/3/1982		
					
YAPININ	SAHİBİ		ŞEKERBANK T.A.Ş.		
	KULLANMA AMACI		BANKA + LOJMAN		
A R S A N I N					
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA PARSEL
				272	42
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ					
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALANI	İNŞAAT
HİZ. SIN.	HİZ. SIN.	GRUBU	ADEDİ	M ²	SÜRESİ
TASİYİCİ		EN BÜY.	EN BÜY.	HAREKET	
SİSTEM		ACIKLIK	KAT YÜK.	YÜK KAT	
ÖLÇEK		YAPAN			
MİMARİ	1/50				
DETAY	1/20				

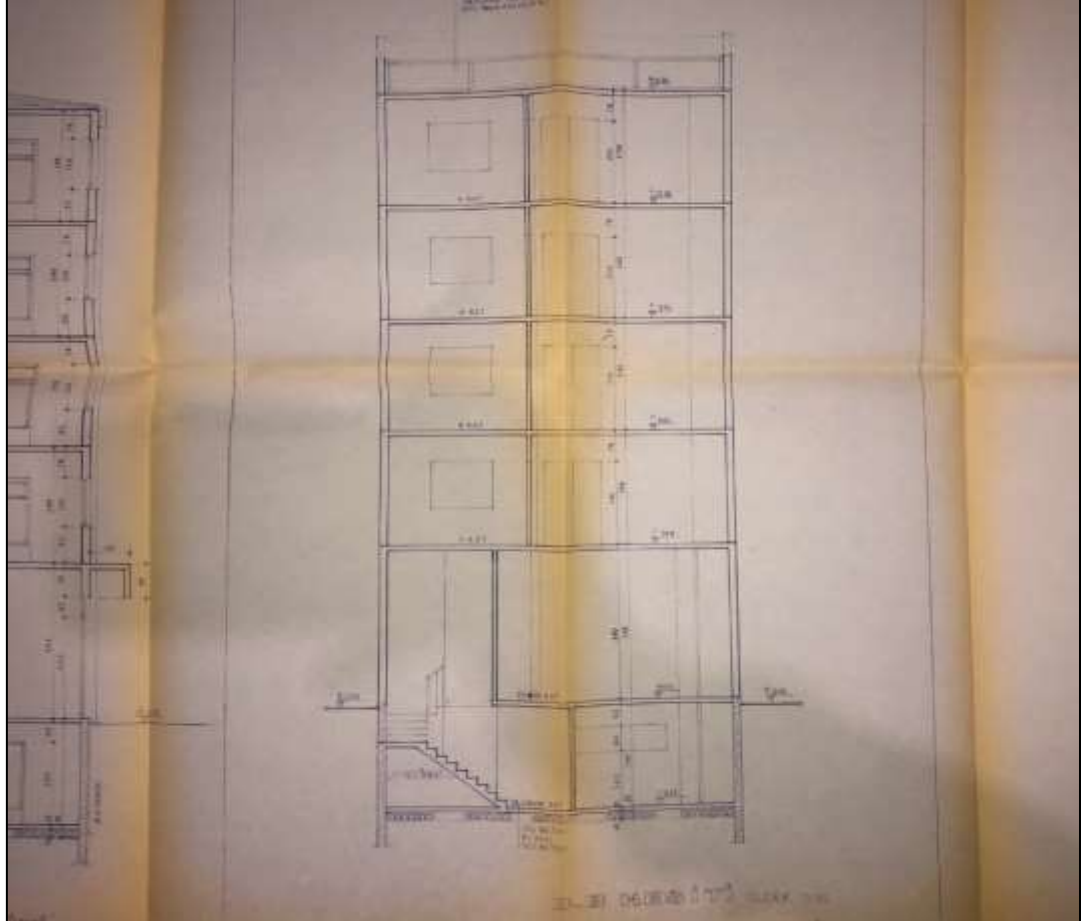
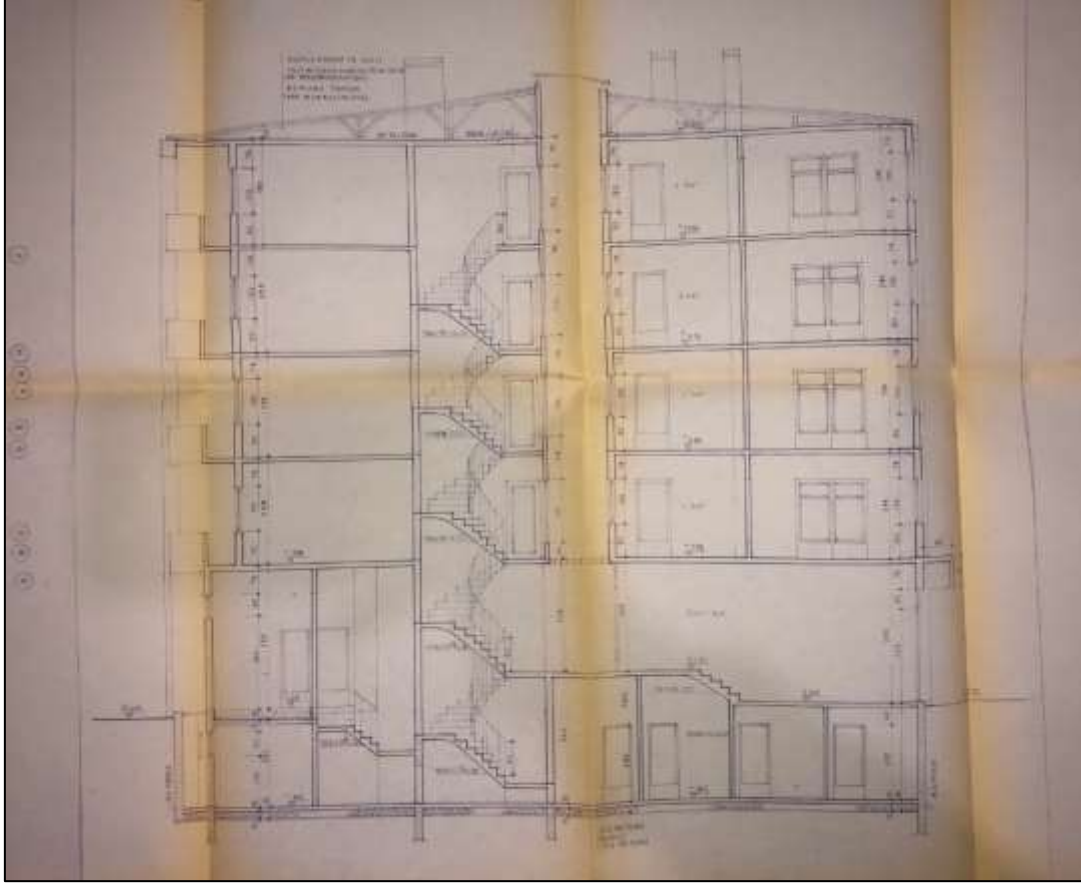
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C. TOPLAM TUBAN TUBAN

İşletim Durumundaki

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Çizim Sayısı No: 7/1993/85

Çizim No: 7/1993/85

Bölüm : I- Yapının Yeri (Adres)

Semti: **Camii Kebir**

Mahallisi: **Kaprisözü**

Sokağı: **52. 53. Sk**

Pafta No: **272**

Ada No: **43**

Parcel No: **1992/13**

İmar durumu No:

Bölüm : II- Yapı için verilen ruhsatın tarihi ve No'su

1. Eski ruhsatın tarihi: **27.3.1992**

2. Yeni ruhsatın tarihi: **1992/18**

3. Eski ruhsatın No'su: **26.9.1993**

4. Yeni ruhsatın No'su: **1993/88**

Bölüm : III- Kullanma amaçları ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev	161/90	8. Bulaşık makinesi		
2. Apartman		9. Çamaşır		
3. Okul, sağlık, sosyal		10. Sıkıştırıcı		
4. Fabrika		11. Fırın		
5. İşletim binaları		12. Mutfak		
6. Depo, depo		13. Bulaşık makinesi		
7. Diğer amaçlar		14. Bulaşık makinesi		
8. Diğer amaçlar		15. Çamaşır		
9. Diğer amaçlar		16. Çamaşır		
10. Diğer amaçlar		17. Çamaşır		
11. Diğer amaçlar		18. Çamaşır		
12. Diğer amaçlar		19. Çamaşır		
13. Diğer amaçlar		20. Çamaşır		
14. Diğer amaçlar		21. Çamaşır		
15. Diğer amaçlar		22. Çamaşır		
16. Diğer amaçlar		23. Çamaşır		
17. Diğer amaçlar		24. Çamaşır		
18. Diğer amaçlar		25. Çamaşır		
19. Diğer amaçlar		26. Çamaşır		
20. Diğer amaçlar		27. Çamaşır		
21. Diğer amaçlar		28. Çamaşır		
22. Diğer amaçlar		29. Çamaşır		
23. Diğer amaçlar		30. Çamaşır		
24. Diğer amaçlar		31. Çamaşır		
25. Diğer amaçlar		32. Çamaşır		
26. Diğer amaçlar		33. Çamaşır		
27. Diğer amaçlar		34. Çamaşır		
28. Diğer amaçlar		35. Çamaşır		
29. Diğer amaçlar		36. Çamaşır		
30. Diğer amaçlar		37. Çamaşır		
31. Diğer amaçlar		38. Çamaşır		
32. Diğer amaçlar		39. Çamaşır		
33. Diğer amaçlar		40. Çamaşır		
34. Diğer amaçlar		41. Çamaşır		
35. Diğer amaçlar		42. Çamaşır		
36. Diğer amaçlar		43. Çamaşır		
37. Diğer amaçlar		44. Çamaşır		
38. Diğer amaçlar		45. Çamaşır		
39. Diğer amaçlar		46. Çamaşır		
40. Diğer amaçlar		47. Çamaşır		
41. Diğer amaçlar		48. Çamaşır		
42. Diğer amaçlar		49. Çamaşır		
43. Diğer amaçlar		50. Çamaşır		
44. Diğer amaçlar		51. Çamaşır		
45. Diğer amaçlar		52. Çamaşır		
46. Diğer amaçlar		53. Çamaşır		
47. Diğer amaçlar		54. Çamaşır		
48. Diğer amaçlar		55. Çamaşır		
49. Diğer amaçlar		56. Çamaşır		
50. Diğer amaçlar		57. Çamaşır		
51. Diğer amaçlar		58. Çamaşır		
52. Diğer amaçlar		59. Çamaşır		
53. Diğer amaçlar		60. Çamaşır		
54. Diğer amaçlar		61. Çamaşır		
55. Diğer amaçlar		62. Çamaşır		
56. Diğer amaçlar		63. Çamaşır		
57. Diğer amaçlar		64. Çamaşır		
58. Diğer amaçlar		65. Çamaşır		
59. Diğer amaçlar		66. Çamaşır		
60. Diğer amaçlar		67. Çamaşır		
61. Diğer amaçlar		68. Çamaşır		
62. Diğer amaçlar		69. Çamaşır		
63. Diğer amaçlar		70. Çamaşır		
64. Diğer amaçlar		71. Çamaşır		
65. Diğer amaçlar		72. Çamaşır		
66. Diğer amaçlar		73. Çamaşır		
67. Diğer amaçlar		74. Çamaşır		
68. Diğer amaçlar		75. Çamaşır		
69. Diğer amaçlar		76. Çamaşır		
70. Diğer amaçlar		77. Çamaşır		
71. Diğer amaçlar		78. Çamaşır		
72. Diğer amaçlar		79. Çamaşır		

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI

[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

64. İnşaatla bağlanıp bağlanılmadığına mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih			65. İnşaatla Bağlama Tarihi
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	İki Yataklı Vize	
tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	tarihinde mahallinde yapılan kontrolden, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	

AÇIKLAMA :

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

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Veren Kurum TUTANAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI					2. Ruhsat Tarihi 24.9.1993		3. Ruhsat Numarası 1993/28				
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu Tadilat			5. Mahalle Cebel		6. Pafta No		7. Ada No 272		8. Parsel No 47		
9. İmar Durumu Tarihi 26.3.1992			10. İmar Durumu Numarası 1992/17		11. İsimli Tarih Kalefisi		12. Yakut Tarih Sivri				
13. Tapu Tesvil Belgesi Veriliş Kurumu Tutun Tapu Sicil Müd.					14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 26.5.1992			15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası			
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
16. Adı Soyadı / Unvanı Selahattin T.A.S. Genel Müd.					20. Adı Soyadı / Unvanı					21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kavaklıdere / ANKARA			18. Vergi Dairesi Sicil No 8049230022		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi			23. Vergi Dairesi Sicil Numarası			
19. Adresi Cebel mah. Cum. Cad. TUTANAL					24. Adresi						
25. Yapının Her Bir Üssünün Kullanım Maksudu			26. 1. Üssün Sayısı	27. 1. Üssün Ölçüsü	28. 1. Üssün Yüzölçüsü	29. 1. Üssün Yüz Ölçüsü	30. 1. Üssün Kat Sayısı	31. 1. Üssün Yüksekliği	32. 1. Üssün Maliyet	33. 1. Üssün Sınıfı	34. 1. Üssün Grubu
Daire			3	161							
Daire			4	90							
Gözetim + Servis			1	81							
Banka Servisi			1	166							
Araç			2	90							
Kullanılabilir Toplam			2	34							
				04	05	06	15.30	306600	44	II	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kymet (Arsa Harcı)					36. Arsa Ödümü Yılı 1993		37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 354760400		
39. İnşaatın Toplam Maliyeti 304760400					40. İnşaatın Toplam Maliyeti			41. İnşaatın Toplam Maliyeti			
42. İnşaatın Toplam Maliyeti					43. İnşaatın Toplam Maliyeti			44. İnşaatın Toplam Maliyeti			
45. İnşaatın Toplam Maliyeti					46. İnşaatın Toplam Maliyeti			47. İnşaatın Toplam Maliyeti			
48. İnşaatın Toplam Maliyeti					49. İnşaatın Toplam Maliyeti			50. İnşaatın Toplam Maliyeti			
49. İnşaatın Toplam Maliyeti					50. İnşaatın Toplam Maliyeti			51. İnşaatın Toplam Maliyeti			
51. İnşaatın Toplam Maliyeti					52. İnşaatın Toplam Maliyeti			53. İnşaatın Toplam Maliyeti			
52. İnşaatın Toplam Maliyeti					53. İnşaatın Toplam Maliyeti			54. İnşaatın Toplam Maliyeti			
53. İnşaatın Toplam Maliyeti					54. İnşaatın Toplam Maliyeti			55. İnşaatın Toplam Maliyeti			
54. İnşaatın Toplam Maliyeti					55. İnşaatın Toplam Maliyeti			56. İnşaatın Toplam Maliyeti			
55. İnşaatın Toplam Maliyeti					56. İnşaatın Toplam Maliyeti			57. İnşaatın Toplam Maliyeti			
56. İnşaatın Toplam Maliyeti					57. İnşaatın Toplam Maliyeti			58. İnşaatın Toplam Maliyeti			
57. İnşaatın Toplam Maliyeti					58. İnşaatın Toplam Maliyeti			59. İnşaatın Toplam Maliyeti			
58. İnşaatın Toplam Maliyeti					59. İnşaatın Toplam Maliyeti			60. İnşaatın Toplam Maliyeti			
59. İnşaatın Toplam Maliyeti					60. İnşaatın Toplam Maliyeti			61. İnşaatın Toplam Maliyeti			
60. İnşaatın Toplam Maliyeti					61. İnşaatın Toplam Maliyeti			62. İnşaatın Toplam Maliyeti			
61. İnşaatın Toplam Maliyeti					62. İnşaatın Toplam Maliyeti			63. İnşaatın Toplam Maliyeti			
62. İnşaatın Toplam Maliyeti					63. İnşaatın Toplam Maliyeti			64. İnşaatın Toplam Maliyeti			
63. İnşaatın Toplam Maliyeti					64. İnşaatın Toplam Maliyeti			65. İnşaatın Toplam Maliyeti			
64. İnşaatın Toplam Maliyeti					65. İnşaatın Toplam Maliyeti			66. İnşaatın Toplam Maliyeti			
65. İnşaatın Toplam Maliyeti					66. İnşaatın Toplam Maliyeti			67. İnşaatın Toplam Maliyeti			
66. İnşaatın Toplam Maliyeti					67. İnşaatın Toplam Maliyeti			68. İnşaatın Toplam Maliyeti			
67. İnşaatın Toplam Maliyeti					68. İnşaatın Toplam Maliyeti			69. İnşaatın Toplam Maliyeti			
68. İnşaatın Toplam Maliyeti					69. İnşaatın Toplam Maliyeti			70. İnşaatın Toplam Maliyeti			
69. İnşaatın Toplam Maliyeti					70. İnşaatın Toplam Maliyeti			71. İnşaatın Toplam Maliyeti			
70. İnşaatın Toplam Maliyeti					71. İnşaatın Toplam Maliyeti			72. İnşaatın Toplam Maliyeti			
71. İnşaatın Toplam Maliyeti					72. İnşaatın Toplam Maliyeti			73. İnşaatın Toplam Maliyeti			
72. İnşaatın Toplam Maliyeti					73. İnşaatın Toplam Maliyeti			74. İnşaatın Toplam Maliyeti			
73. İnşaatın Toplam Maliyeti					74. İnşaatın Toplam Maliyeti			75. İnşaatın Toplam Maliyeti			
74. İnşaatın Toplam Maliyeti					75. İnşaatın Toplam Maliyeti			76. İnşaatın Toplam Maliyeti			
75. İnşaatın Toplam Maliyeti					76. İnşaatın Toplam Maliyeti			77. İnşaatın Toplam Maliyeti			
76. İnşaatın Toplam Maliyeti					77. İnşaatın Toplam Maliyeti			78. İnşaatın Toplam Maliyeti			
77. İnşaatın Toplam Maliyeti					78. İnşaatın Toplam Maliyeti			79. İnşaatın Toplam Maliyeti			
78. İnşaatın Toplam Maliyeti					79. İnşaatın Toplam Maliyeti			80. İnşaatın Toplam Maliyeti			
79. İnşaatın Toplam Maliyeti					80. İnşaatın Toplam Maliyeti			81. İnşaatın Toplam Maliyeti			
80. İnşaatın Toplam Maliyeti					81. İnşaatın Toplam Maliyeti			82. İnşaatın Toplam Maliyeti			
81. İnşaatın Toplam Maliyeti					82. İnşaatın Toplam Maliyeti			83. İnşaatın Toplam Maliyeti			
82. İnşaatın Toplam Maliyeti					83. İnşaatın Toplam Maliyeti			84. İnşaatın Toplam Maliyeti			
83. İnşaatın Toplam Maliyeti					84. İnşaatın Toplam Maliyeti						

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

54. İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih Mahallinde yapılan kontrolde ruhsat bakiyedir Ali Çelebi		65. İnşaat başlama Tarih 24.8.1999
Tamir Vizesi	Taprak Vizesi	İki Yalın Vizesi
..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	69. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	72. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih
67. Kontrol edenin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	70. Kontrol edenin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih
68. Onaylayanın Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih

AÇIKLAMA :

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

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

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

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

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

35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve gurubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.

36- Alt olduğu Yıl: İnşaatın m2 birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

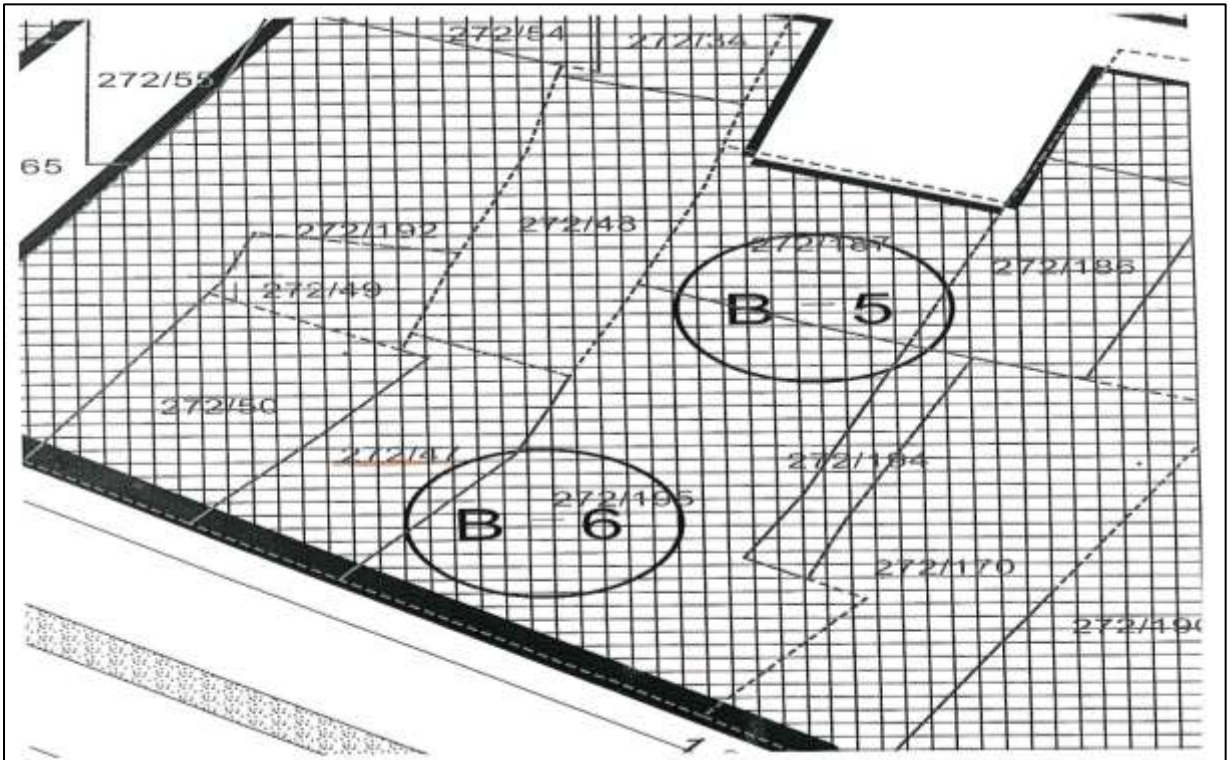
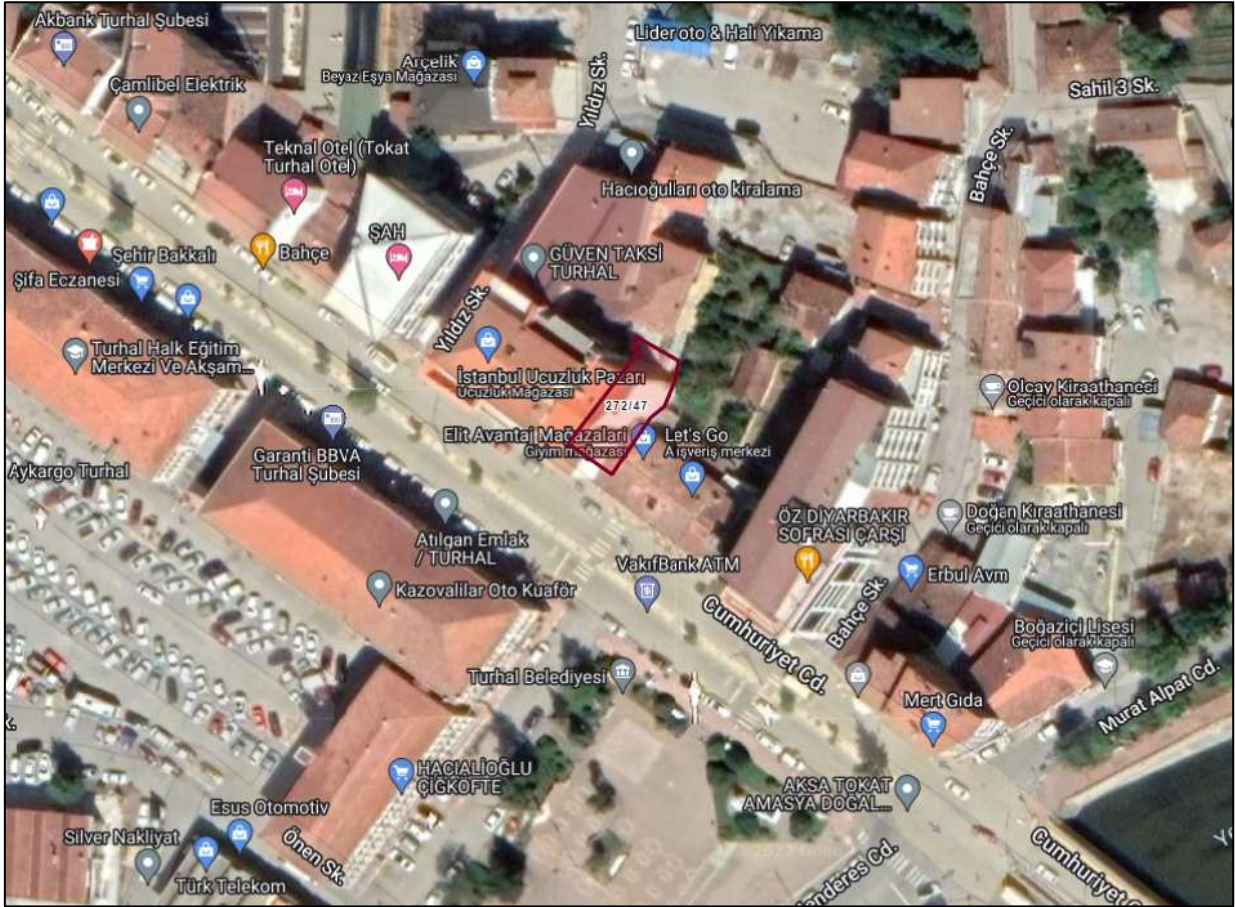
Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 24.9.1993 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 1.045,09 Ada/Parsel/Pafta: 272 / 47 / 52 52 d-b UAVT Bina No: 164276412 Adı: Şeker GYO Turhal Şube Adresi: CELAL MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 22 TURHAL/TOKAT	Veriliş Tarihi: 18.2.2020 Geçerlilik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



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

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

İMAR DURUMU



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-89273252-000-27463
Konu : İmar Durumu

24.11.2023

Sayın ŞEKERBANK

İlgi : 21.11.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlçemiz Celal Mahallesi 272 ada 47 nolu parsel Uygulama İmar Planı içerisinde B-6 Ticaret alanına
İsabet etmektedir.
Bilgilerinize rica ederim.

Rüştü ÇOBAN
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: RntzXL-Tcnw7G-onPqcB-93mcYa-RrDetp0Z Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cizimleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: İker İŞLEROĞLU
Belediye İçişleri
Telefon No:



TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Lojman



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası
Denetim ve Sicil Kurumu

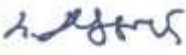
Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Denetim ve Sicil Kurumu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10276

Sayın Burak BARIŞ

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

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.