

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

TOKAT – TURHAL

6 KATLI KARGİR BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00031



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Revize Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00031
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parselde kayıtlı altında bodrumu olan beş katlı kargir bina nitelikli ana taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Celal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:22, Turhal/Tokat
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	202,66 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	990
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.323.000 TL
KDV Dâhil	3.588.840 TL

Gayrimenkulün Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000 TL
KDV Dâhil	21.240 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Turhal İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	SWOT Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	16
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	16
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	17
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	19

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	19
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	21
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	21
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	21
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	22
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	22
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
8	SONUÇ	24
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	24
8.2	Nihai Değer Takdiri	24
9	EKLER	25

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00031

Raporun Türü : İstanbul İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parselde Kayıtlı Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parselde Kayıtlı Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina'nın şirketimizce hazırlanan 31.12.2019 tarih SEKR-2019-00031 No'lu değerleme raporundaki müşterinin unvan değişikliği nedeniyle ve müşteri talebi üzerine revize edilmiş olup, raporda yer alan değerler ile diğer bilgi ve belgelerde değişiklik yapılmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

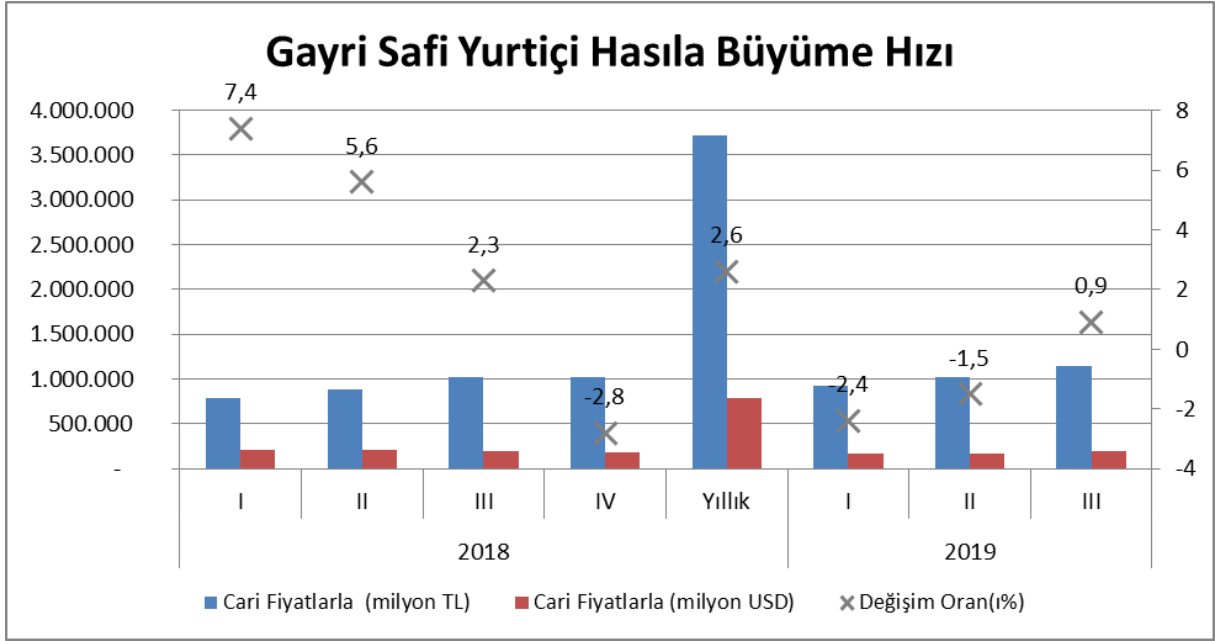
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

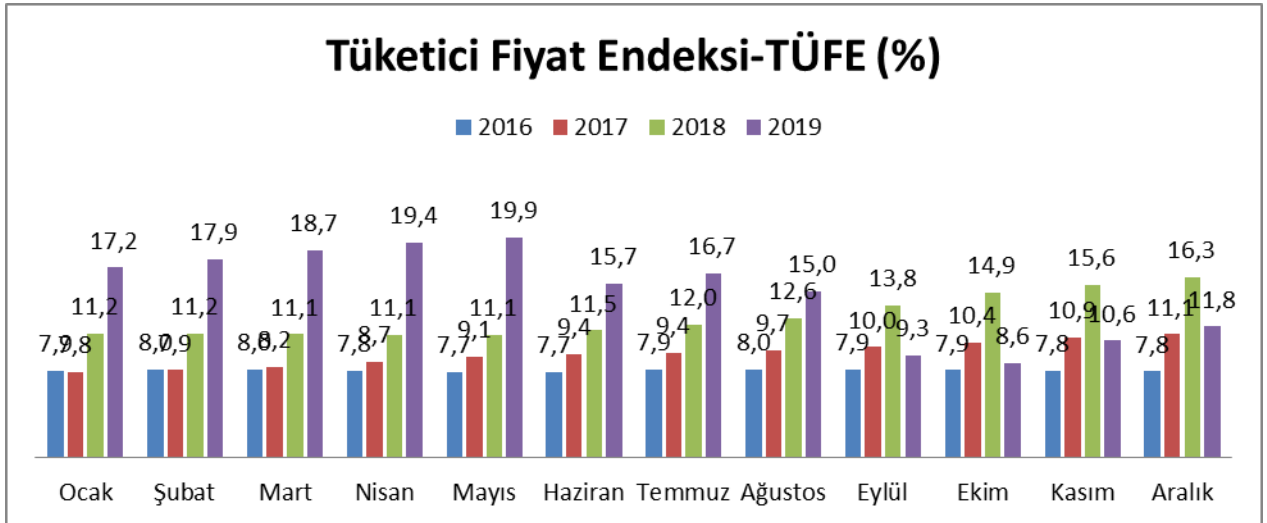
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

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

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarisından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim gitmeleri, konuta olan

talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Turhal İlçesi

Tokat'ın batısındaki ilçesi olan Turhal, Osmanlı idari yapısında üç yüz haneli bir bucak merkezi iken 1892 yılında Belediye teşkilatı kurulmuş ve 01.09.1944 yılına kadar Tokat'a bağlı bir bucak olarak idari yapıda yer almıştır. Bu tarihten itibaren ilçeye dönüştürülen Turhal 1934 yılında Şeker Fabrikasının açılmasıyla ekonomik ve sosyal açıdan hızla gelişmeye başlamıştır.



İlçenin kuzeyinde Amasya İli ve Erbaa İlçesi, güneyinde Pazar İlçesi, batısında Zile İlçesi, doğusunda Tokat İli yer almaktadır. Turhal İlçesi bağlı olarak 6 kasaba, 47 köy ile Tokat İli'nin en büyük ilçesidir.

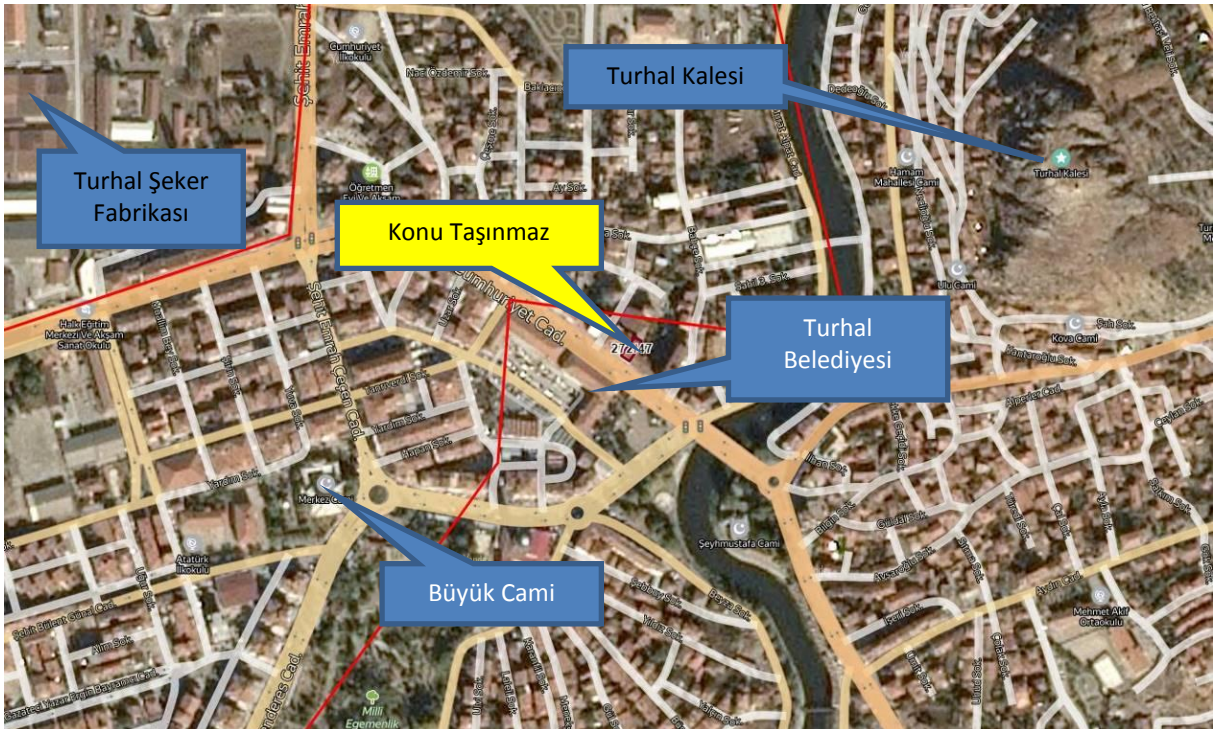
İlçede ekonomik yapı Tarım, Hayvancılık ve Sanayi Ticaretten oluşmaktadır. Yetiştirilebilen tarım ürünleri içerisinde hububat ön plandadır. Bunun yanında sofralık domates, şeker pancarı, yağlık ayçiçeği, yem bitkileri (fiğ, yonca, slajlık mısır) ve her çeşit meyve ve sebze yetiştirilmektedir. İlçedeki büyükbaş hayvan sayısı 55.000, küçükbaş hayvan sayısı 35.000 olup, toplam 90.000 hayvan mevcuttur. Hayvansal ürünler arasında et, süt, tereyağı, peynir, çökelek ve yün önemli bir yer tutmaktadır. Ayrıca yumurta satışı da yapılmaktadır. İlçede Sanayi ve Ticaret Bakanlığına bağlı Turhal Şeker Fabrikası, S.S. Pancar Ekicileri Kooperatifi bulunmakta olup, özel sektöre ait ise 76 iş yeri mevcuttur. Halen faal olan 2 adet S.S. Küçük sanayi sitesi, 1 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. İlçemiz ekonomisine canlılık getirecek olan Turhal OSB 594,230 m² olan arsanın proje ve mühendislik hizmetleri tamamlanmıştır. Turhal ilçesinde 2 belde ile birlikte 52 köy 22 adet mezra bulunmaktadır. İlçe merkezinde 31 mahalle mevcuttur. İlçe merkezinde meskenler genelde betonarme, köyler ise ahşap ve betonarme yapılardan oluşmaktadır. Söz konusu yerleşim alanları genel olarak, toplu yerleşim durumunda olup, dağınık değildir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesinde yer almaktadır. Taşınmaza Kırıkkale-Tokat yolu üzerinden Turhal Şeker Fabrikası'na kadar gelinir ve Cumhuriyet Caddesi'ne girilir, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yaklaşık 650 m ilerlendiğinde solda yer alan değerleme konusu taşınmazın önüne gelinmiş olunur.

Taşınmazın bulunduğu merkezi bir konum olup yakın çevresinde Turhal Şeker Fabrikası, Turhal Belediyesi, Vakıfbank, Yapı Kredi, Denizbank, Turhal Öğretmenevi yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Tokat
İlçesi	Turhal
Mahallesi	Celal
Mevkii	-
Pafta No	52 52 d-b
Ada No	272
Parsel No	47
Yüzölçümü	202,66 m ²
Niteliği	Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

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 (18.01.2018 Tarih ve 145 Yevmiye numaralı)

Söz konusu beyan konu taşınmazın ayni sermaye olarak şirket sermayesine konulduğunu göstermektedir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine ayni sermaye konulma işleminden 07.03.2018 tarih 1865 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 598 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

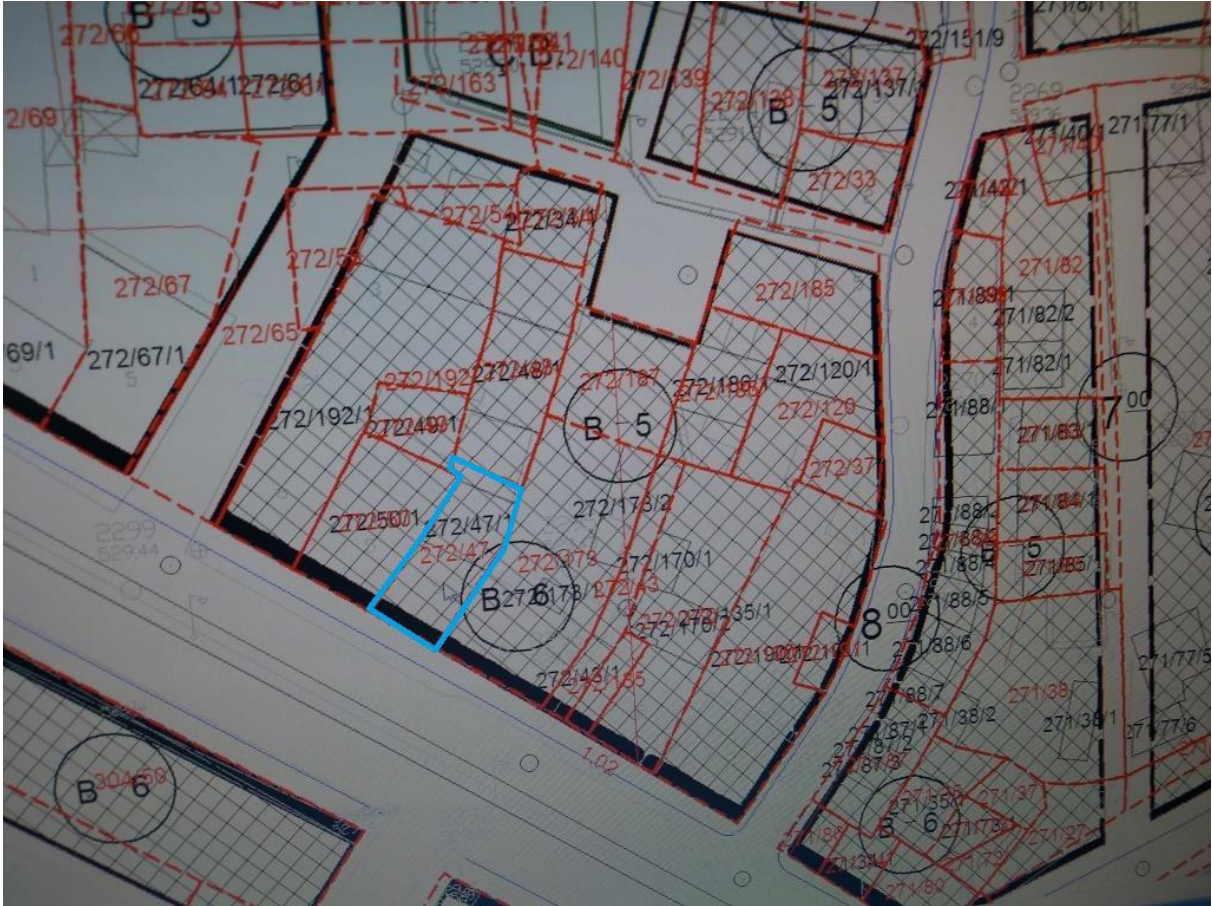
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtları tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 ada 47 numaralı parsel; 05.11.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, Bitişik Nizam, Taks:0,40, Kaks: 2,00 6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Resmi imar durum yazısı rapor ekinde yer almaktadır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- Bila Tarihli Onaylı Mimari Projesi
- 27.03.1992 tarih 1992/18 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı
- 24.09.1993 tarih 1993/88 no.lu Tadilat Ruhsatı
- 16.09.1994 tarih 37/1993/88 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

Görölmüştür.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Turhal Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 4 Normal Kat
Yaşı	:	~26
Brüt Alanı	:	990
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 6 katlı betonarme binadır.
- Taşınmaz ilçenin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Caddesi'ne cephelidir.
- Bina ve dükkân girişi Cumhuriyet Caddesi'nden cephesinden sağlanmaktadır.
- Taşınmazın bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi, 2, 3 ve 4. normal katları ise lojman olarak dizayn edilmiş ancak boş durumdadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup asma tavanlıdır.
- Zemin ve 1. normal katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Mevcut durumda bankanın bodrum katı 165 m² zemin katı 165 m² 1. normal katı 165 m² alanlıdır. 2. 3. ve 4. normal katlar 165 m² alanlı olup toplamda 495 m² alanlıdır.
- Taşınmazın 2, 3 ve 4. normal katlarında yer alan mimari projesine tamamen uyumludur. İç tefrişat olarak tadilata ihtiyacı vardır.

Gayrimenkul içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

1. bodrum, zemin ve 1. normal kat banka olarak kullanılmakta, 2. 3. ve 4. normal katlar ise konut olarak inşa edilmiş ancak mevcutta boş durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz merkezi konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması ve tek malikli olması nedeniyle kat kat ya bir bütün olarak kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın en etkin ve iyi kullanımının işyeri olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın aynı bölgede yer alan binalar ve dükkânlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina ve dükkân emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (bina)	Konu Mülkün 150 m batısında	450	281,25	2.300.000 TL	8.178 TL	Atılğan Emlak 0532 354 22 15	Aynı bulvar üzerinde yakın konumda yer alan, kavşağa cepheli köşebaşı parsel üzerinde 225 m ² taban alanlı zemin katı dükkân üst katları konut olarak kullanılan toplam 450 m ² yaklaşık 25 yaşında yapı bulunan taşınmaz 2.300.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmaktadır.
2 (dükkan)	200 m güney batısında	55	55	295.000 TL	5.364 TL	Anas Emlak 0 356 276 78 52	Taşınmazın 200 m güney batısında ticari yoğunluğun daha düşük olduğu bölgede 7 yıllık binada zemin kat 55 m ² alanlı köşebaşı dükkân 295.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmaktadır. (5.364 TL/m ²)
3 (dükkan)	300 m güney batısında	120	120	600.000 TL	5.000 TL	Zengin Emlak 0 356 276 91 91	Taşınmaza yakın konumda 300 m güney batısında kalan ticari faaliyetlerin daha az yoğun olduğu bölgede 21-25 yıllık binada zemin kat 120 m ² alanlı dükkân için 600.000 TL istenmektedir. (5.000 TL/m ²)
4 (dükkan)	Cumhuriyet Caddesi	100	100	1.000.000 TL	10.000 TL	Bölge Emlakçıları	Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni bina pek bulunmadığı 15-30 yıllık binaların bulunmadığı eski binalarda bulvar üzerinde zemin kat dükkânların m ² birim fiyatlarının 8000-10.000 TL arasında değiştiği öğrenilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

Emsallerde normal katlar $\frac{1}{4}$ oranında, asma katlar $\frac{1}{2}$, bodrum kat ise $\frac{1}{5}$ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal aynı cadde üzerinde olsa da batıda, ticari yoğunluğun az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %15 konum, kısmen alanı küçük olması sebebiyle -%5 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal farklı bir cadde üzerinde yer alması ve ticari faaliyetin çok daha az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %55 konum, alanının çok küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük, 7 yıllık yeni binada yer alması sebebiyle -%10 yaş düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal farklı bir cadde üzerinde yer alması ve ticari faaliyetin çok daha az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %50 konum, alanının küçük olması sebebiyle -%10 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal aynı cadde üzerinde yer alabilecek bir dükkânın m² birim değeri ile ilgili bölge emlakçılarının görüşünü göstermektedir.

SATILIK EMSALLER				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.300.000	295.000	600.000	1.000.000
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.070.000	280.250	570.000	800.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	281,25	55	120	100
Birim M2 Değeri	7.360	5.095	4.750	8.000
Konum Düzeltmesi	15%	55%	50%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	-10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	30%	40%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	8.096	6.624	6.650	8.000
Ortalama	7.343 TL			

Zemine indirgenmiş birim m² değeri 7.343 TL olarak hesaplanmış olup binanın Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı	Bina Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
990	404	7.343 TL	2.968.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

KİRALIK EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak
1 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	260	162	7.000 TL	43 TL	Mustafa Bey 0505 863 88 04
2 (dükkan)	Menderes Cad	115	115	5.900 TL	51 TL	Ahmet Bulduk
3 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	150	150	8.000 TL	53 TL	Bölge Emlakçıları
4 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	398	239,5	12.000 TL	50 TL	Şube Yetkilisi

Emsallerde normal katlar 1/4 oranında, asma katlar ½, bodrum kat ise 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSALLER				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	7.000	5.900	8.000	12.000
Pazarlık Payı	10%	15%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	6.300	5.015	7.200	10.200
İndirgenmiş Büyüklük(m2)	162	115	150	239,5
Birim m ² Kirası	39	44	48	43
Konum Düzeltmesi	15%	40%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-15%	-10%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	25%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	41	55	43	40
Ortalama	45			

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal aynı cadde üzerinde olsa da batıda, ticari yoğunluğun az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %15 konum, kısmen alanı küçük olması sebebiyle -%10 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır. Her ne kadar ödenmekte olan kira da olsa, kiranın piyasa rayiçlerinin bir miktar üzerinde olduğu değerlendirilerek % 10 pazarlık payı düşülmüştür.

2 no.lu emsal farklı bir cadde üzerinde yer alması ve ticari faaliyetin çok daha az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %40 konum, alanının küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal yakın konumlu olması sebebiyle konum düzeltmesi uygulanmamış, alanının küçük olması sebebiyle -%10 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal benzer konumda olduğundan konum düzeltmesi uygulanmamış olup sadece -%5 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır. Kirası her kadar ödenmekte olan kira da olsa, kiranın piyasa rayiçlerinin bir miktar üzerinde olduğu değerlendirilerek %15 pazarlık payı düşülmüştür.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 45 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer aşağıdaki gibidir.

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

Bina Alanı	Bina Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
990	404	45 TL	18.000 TL	216.000 TL	0,065	3.323.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira geliri raporumuzun 6.4.3 bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık kirası 18.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Bina
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.968.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.323.000 TL

Altında bodrumu olan beş katlı kargir bina nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla ve güvenilir olması (ödenen kira) nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 3.323.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00031 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.323.000 TL
KDV Dâhil	3.588.840 TL

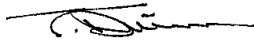
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000 TL
KDV Dâhil	21.240 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

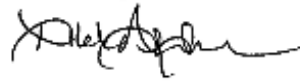
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

Tapu Fotokopisi

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	TOKAT
	İlçe:	TURHAL
	Mahalle/Köy:	CELAL
	Mevki:	
	Ada:	272
	Parsel:	47
	Yüz Ölçümü:	202,66 m2
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	
	Hissesi:	
	Hisseye düşen m ² :	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Adı Soyadı/Baba Adı:	
	Hissesi:	
	Hisseye düşen m ² :	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
	İşlem Bedeli:	Siciline Uygundur:
		
		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:25

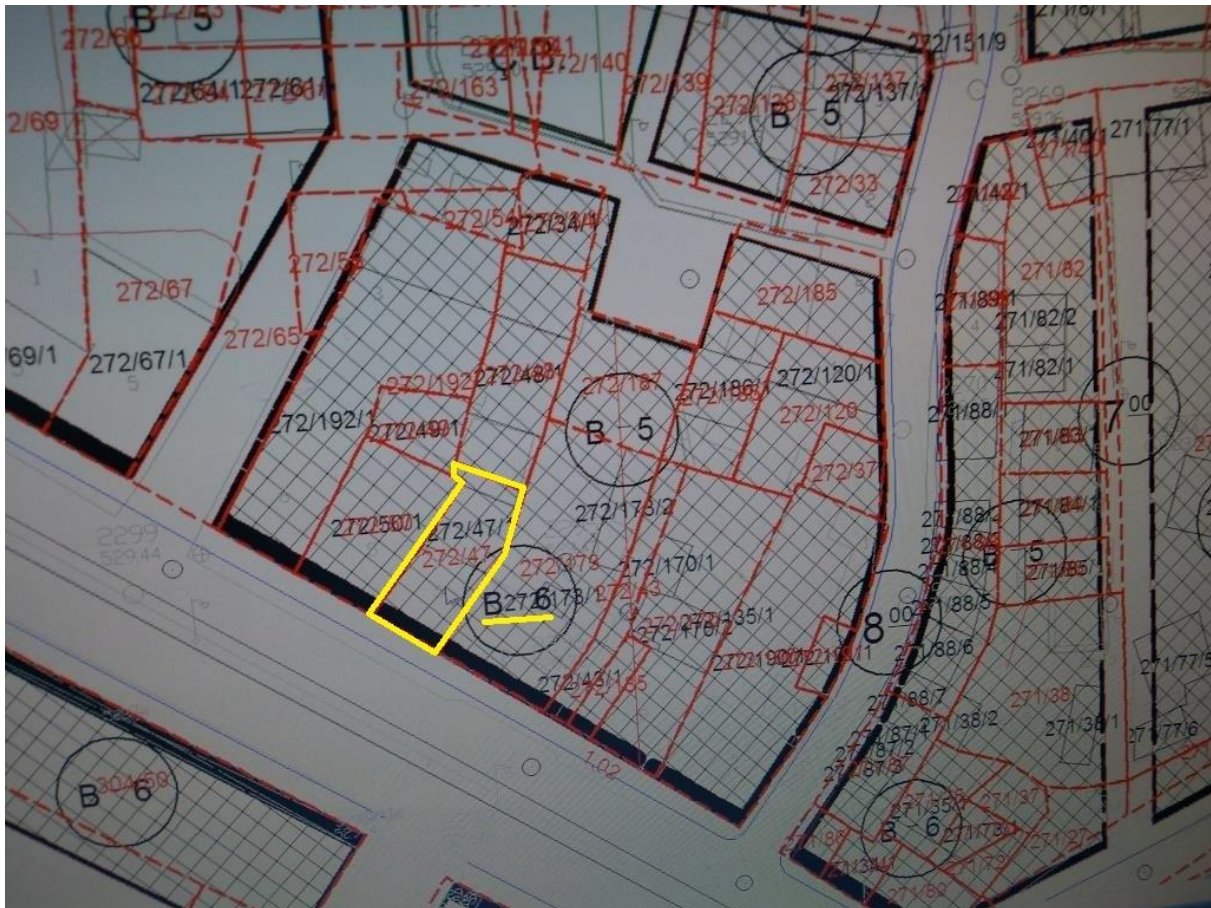
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
096220009370	2020-01-21-11.04.35.084208	937	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	272/47
Taşınmaz ID:	64829400	Yüzölçüm (m²):	202.66
İl / İlçe	TOKAT/TURHAL	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA BODURUMU OLAN BEŞ KATLI KARGIR BİNA
Kurum Adı:	Turhal TM		
Mahalle / Köy Adı:	CELAL M		
Mevki:	.		
Cilt / Sayfa	2/192		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: 31/10/2012 tarih 28453 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konularında Stoklar Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğin 6. maddesi gereğince mal ve hakların geçişinin dayanağı olan İşlemin Kanun hükümlerine göre tamamlanmıştır.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1051-2329	(SN:7970965) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Turhal TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 145 Tarih: 08/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515418648	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Turhal TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 596 Tarih: 16/01/2020	



T.C.
TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 89273252 -310- 1159
Konu : İmar Durumu

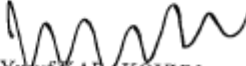
07.11.2019

TURHAL ŞEKERBANK ŞUBESİ

İlgi : 06.11.2019 tarihli dilekçeniz.

Tokat İli Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 ada 47 nolu parsel 1/1000 uygulama imar planında "Bitişik Nizam 5 (Beş) kat ticaret alanına" isabet etmektedir. Taks: 0,40, Kaks: 2.00'dir'dir.

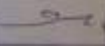
Bilgilerinize rica ederim.

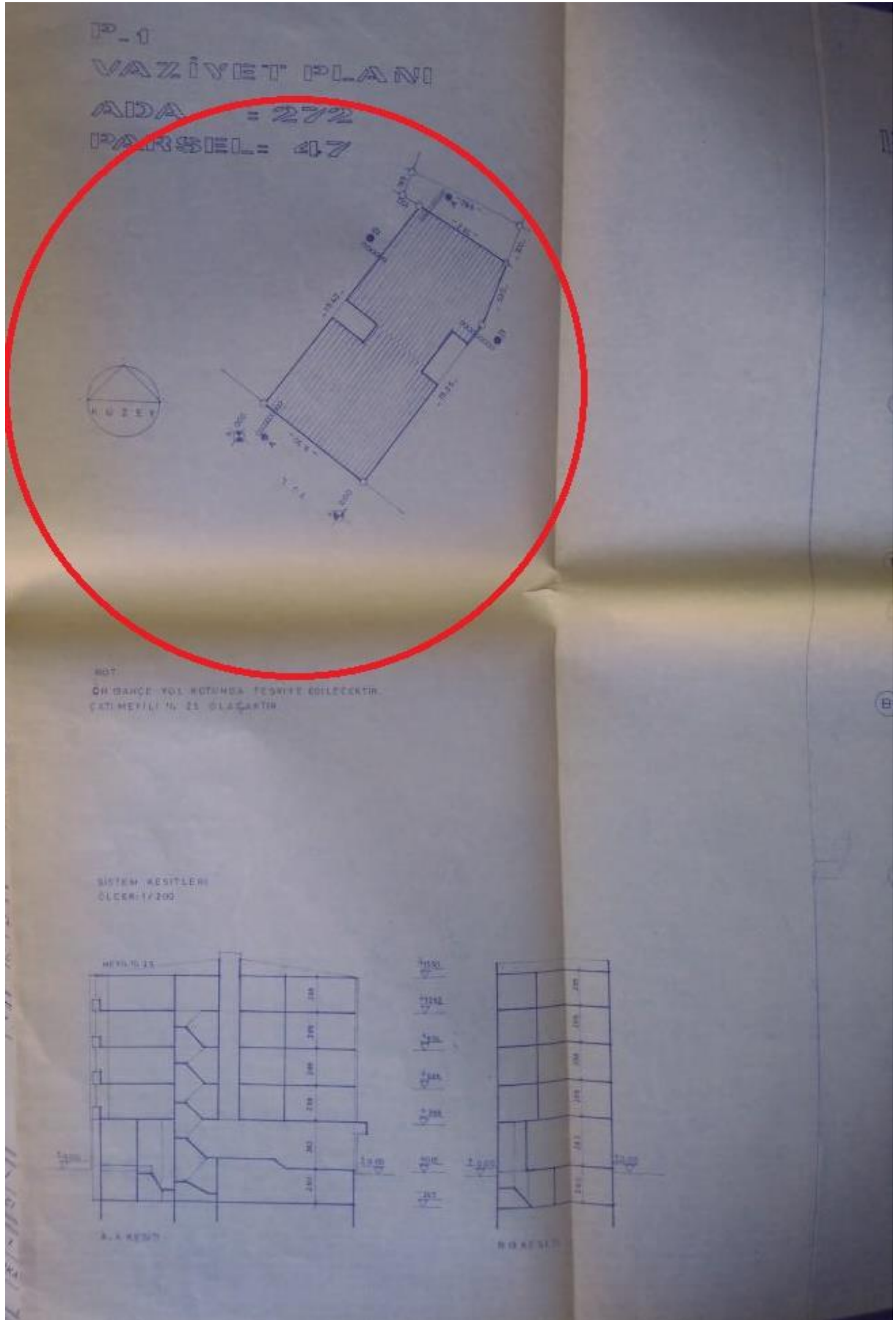

Yusuf KARAKOYUN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

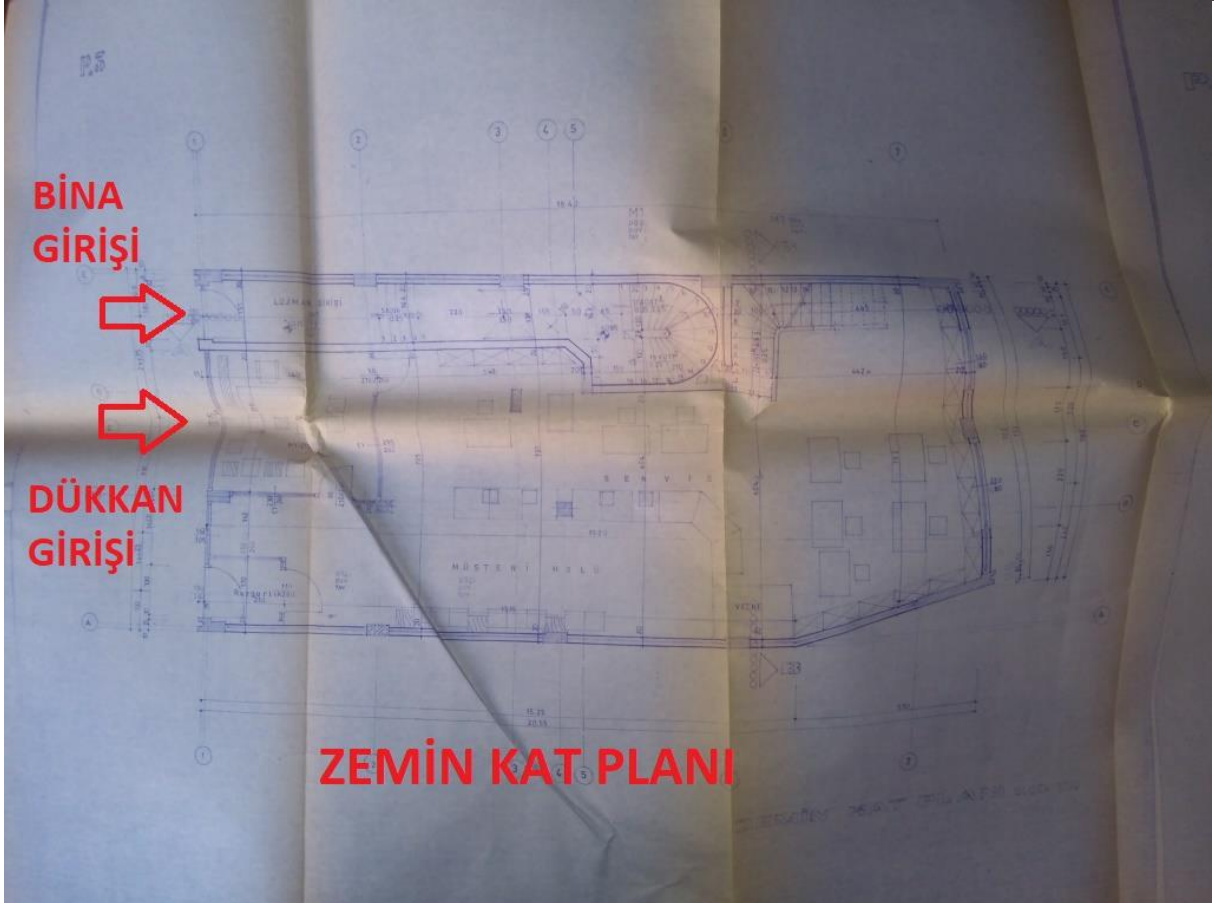
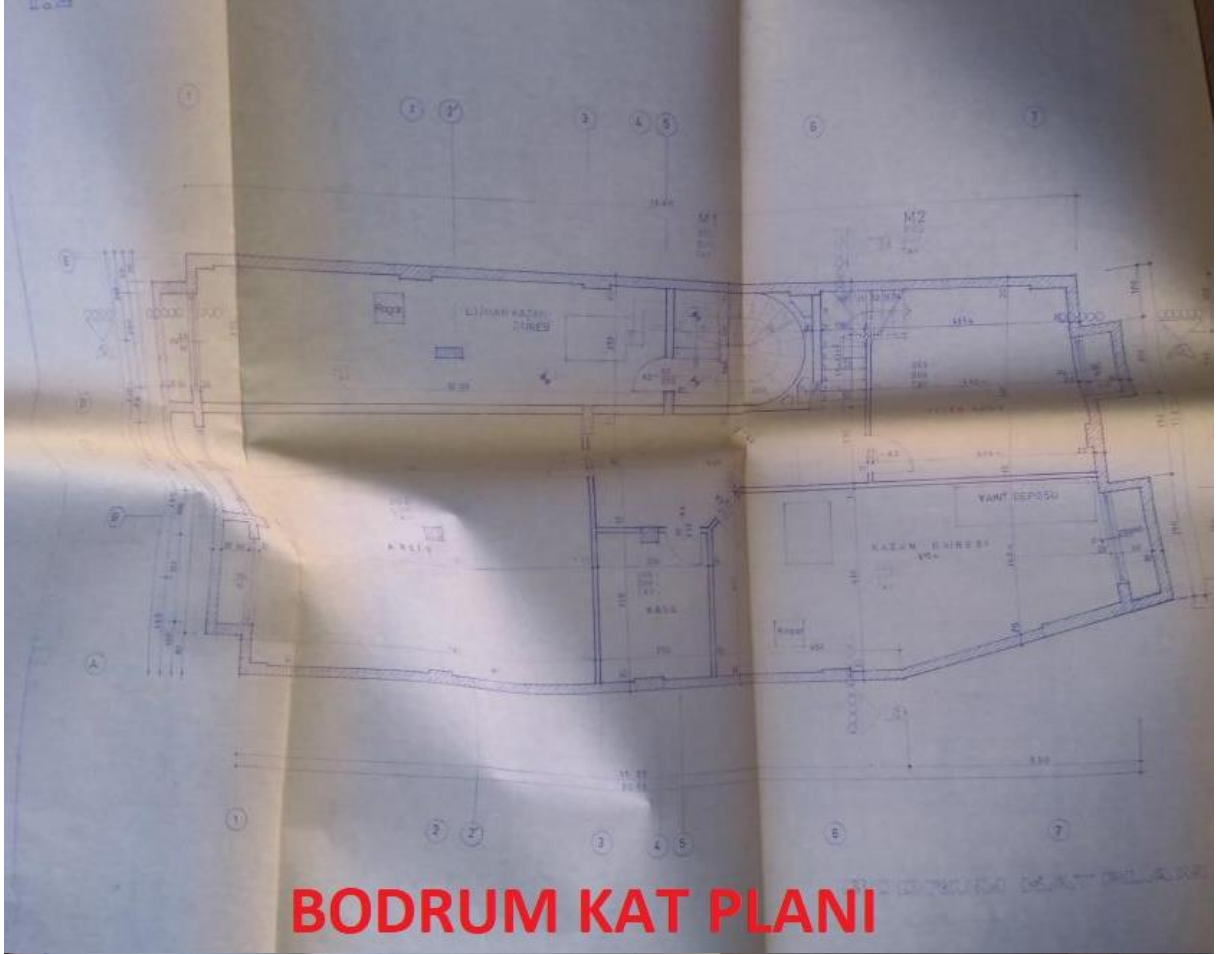
Ek: İmar Durumu (1 adet)

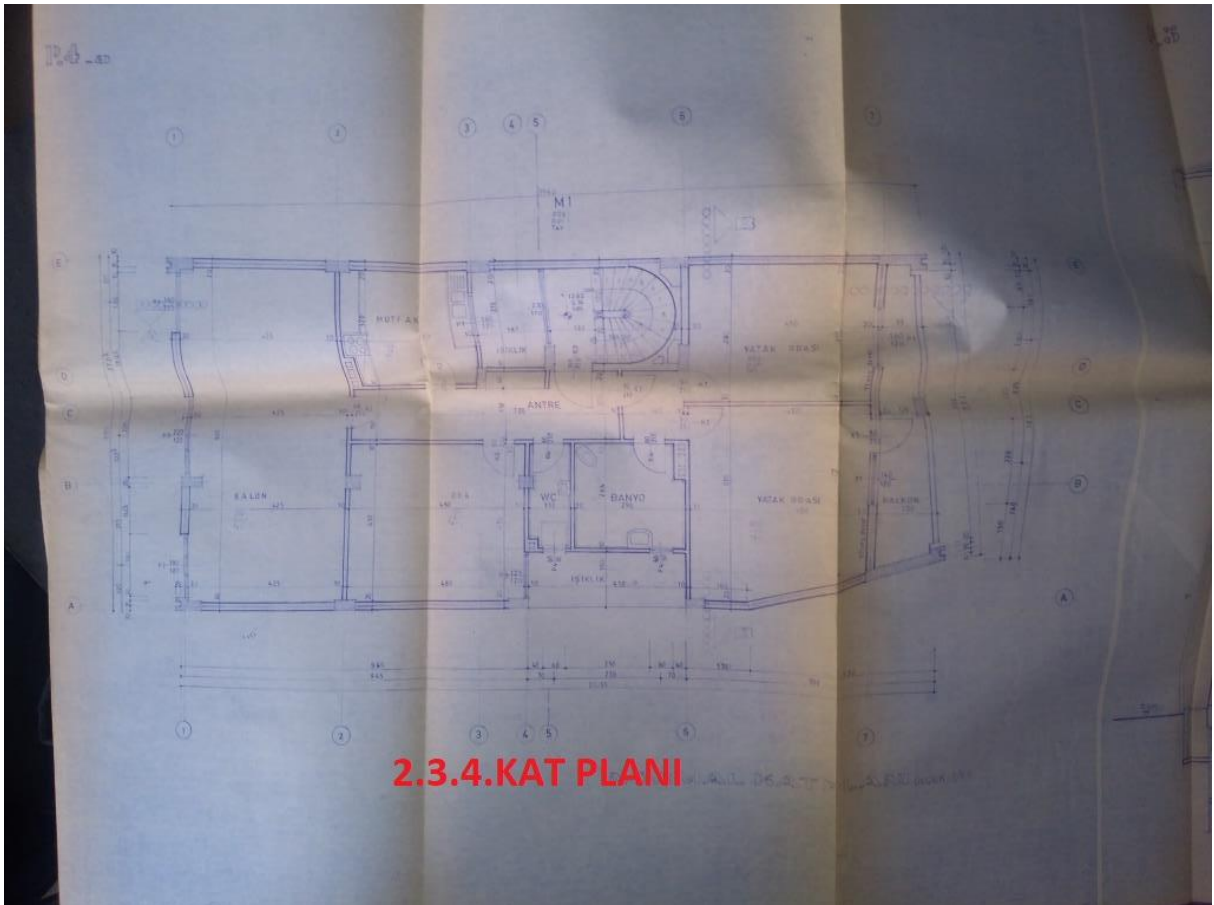
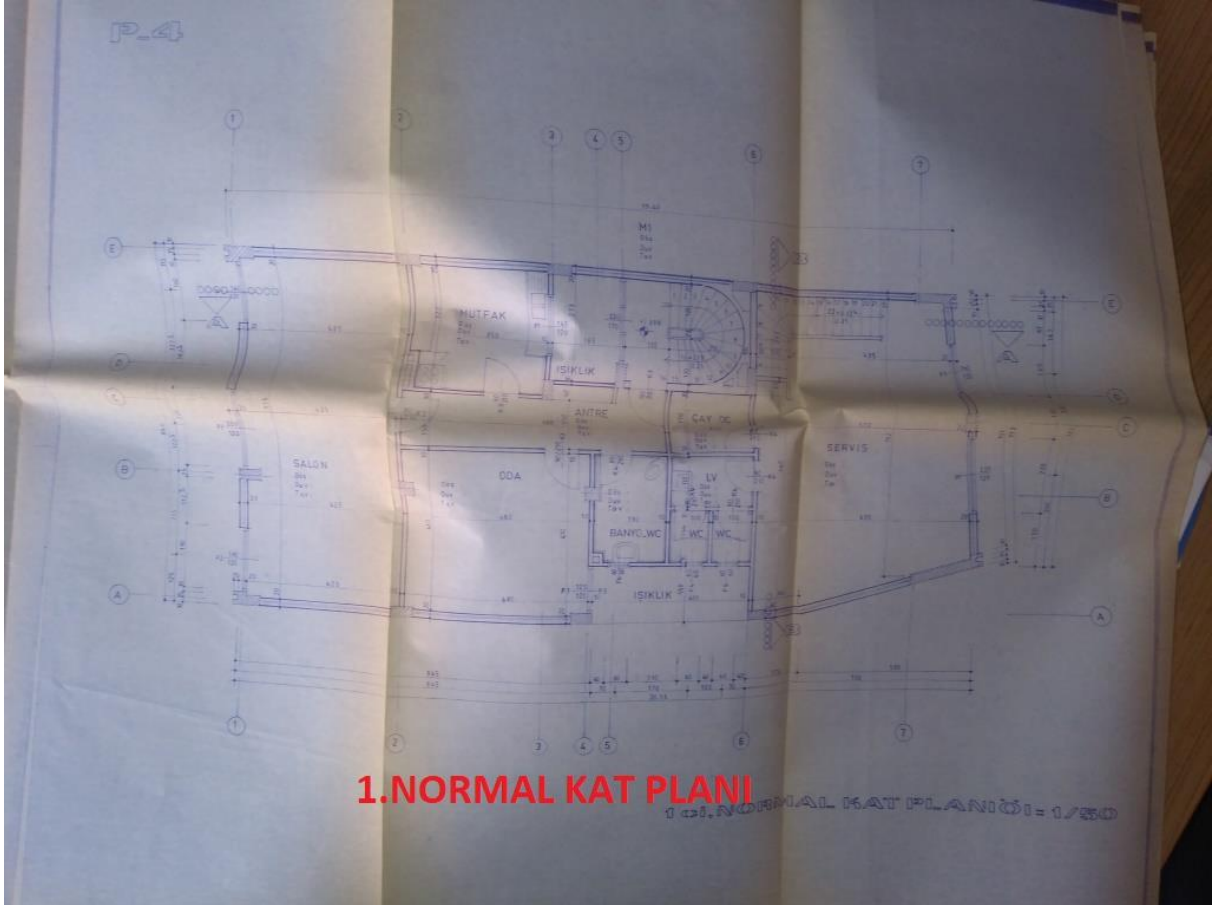
Cumhuriyet Cad. No : 1 Turhal / TOKAT
Tel : (0356) 2751031 Faks : (0356) 2761156
e-posta : turhalbelediyesi @ turhal.bel.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : B.GÜLER İmar İşl.Müd.

	ŞEKERBANK T.A.Ş.								
TÜRKİYE İÇİŞİLERİ									
PROJE MÜELLEFINİN ADI	ÖN VANI	ODA BELGE NO	ODA SICIL NO	BELEDİYE SICIL NO	İMZA				
ÇAĞ MİMARLIK BÜROSU Büyükdere 50/1 Kat: 20 Şişli BEŞİKTAŞ			1670						
ODA VİZESİ									
YAPININ	SAHİBİ								
	KULLANMA AMACI								
ARSA NIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ŞOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²		
					272	47			
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TASIVICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YÜK	HAREKET YAK. KİMLİĞİ
ÖLÇEK		YAPAN			ORAY				
MİMARİ									
DETAY									







Yapı Ruhsatı Ve İskânlar

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemeleri ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum Belediye Başkanlığı		2. Ruhsat Tarihi 27.03.1992		3. Ruhsat Numarası 1992 / 18	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı Yeni Yapı		5. Mahallesi cecal		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. İnşaat Türü Kalorifer		12. Yakıt Türü Sıvı		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Tapu Sicil Müd. Tuncel	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 26.5.1977		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası		16. Adı Soyadı / Ünvanı SEKER BANK T.A.Ş.	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kavaklıdere Ankara		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası 8019230022		19. Adresi cecal Mah. Cum. cad. No 1040 Tuncel	
20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		24. Adresi		25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı	
26. Ünite Sayısı 4		27. Yüz Ölçümü 186		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı 1	
29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı 5		30. Toplam Kat Sayısı 6		31. Yapının Yüksekliği 15.50	
32. 1m2 sinin Maliyeti 462600		33. Yapının Sınıfı II		34. Yapının Grubu II	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 1992		36. Ait Olduğu Yıl 1992		37. Yapının Arsa Değeri 4825000	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		39. İskeletin Cinsi Betonarme		40. İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA	
41. Yığma Yapının Cinsi		42. Mimari Proje Mimari		43. Statik Proje Statik	
44. Tesisat Projeleri Sihhi Tesisat 2.5.1988 Elektrik 2.5.1988		45. Dolgu Toplamı 380		46. Kazı Toplamı 380	
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 380		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümancağı Yeri Belediye Çöpçü		49. Adı Soyadı MECDET CECİCANI	
50. Adresi Sokullu Mehmet Paşa cad. 74/5 ANKARA		51. Taahhüt 27.3.1992 5000 Fenni Mesuliyet		52. Kurum Sicil No. 15809	
53. Oda Sicil No. 31931		54. İmzası A. Çakar		55. Gelinin Mahiyeti	
56. Makbuz Tarihi 10.3.1992		57. Makbuz No. 442179		58. Tutarı (TL.) 935245	
59. Açıklama İz bu Ruhsatname imar ve istikamet planına göre Banka Hizmet binası ve lojman olarak düzenlenmiştir.		60. Otopark Harcı		61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Ali ÇAKAR Bld. İnf. Tekn.	
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Mehmet İsmail İsmail		64. Trafik Komisyonunun Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL Otopark doli tahsil edilmmiştir.	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI						3. Ruhsat Numarası 1993/88	
1. Ruhsat Veren Kurum TUĞHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI						Ruhsat Tarihi 24.9.1993	
4. Ruhsatın Verildiği Mülk Adı Talimat			5. Mahalle Celal			6. Patta No. 7. Ada No 8. Parsel No. 272 47	
8. İmar Durumu Tarihi 26.3.1992			10. İmar Durumu Numarası 1992/12			11. İşin Türü Kalıfali 12. Yıkılma Tarihi Eyl.	
13. Tapu Teslim Belgesi Verilen Kurum Talimat Tapu Sicil Müd.						14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 25.5.1977	
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Unvanı Sekirbank T.A.Ş. Genel Müd.						21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kavaklıdere / ANKARA						22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi 23. Vergi Dahili Sicil Numarası 8019230022	
19. Adresi Celal mah Cum. Cad.						24. Adresi TUĞHAL	
26. Yapının Her Bir Katmanına Kısımca Miktarı		28. Üst Kat Sayısı	29. Yıl İçinde Yeni Alındığı Kat Sayısı	30. Yıl İçinde Yeni Üstüne Kat Sayısı	31. Toplam Kat Sayısı	32. Yapının Vazihliği	33. İnşaatın Maliyeti
Daire	3	161					
Daire	1	90					
Gayecesi + Servis	1	81					
Banka Servisi	1	166					
Arsız Emlak Dairesi	2	50					
Toplam	2	34					
		34	04	05	06	15.30	306600
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 304760400		36. Ara Ölçüm Yılı 1993		37. Yapının Arsa Değeri 50.000.000		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 354760400	
39. İnşaatın Cinsi Belirsiz		40. İnşaatın Dolgu Materyali Tufla		41. Yığma Yapının Cinsi			
RUHSATLI EK PROJELER				FENNİ MESULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje Mimari				49. Adı Soyadı Nesret Çaykan İnşaat Müh.			
43. Statik Proje Statik				50. Adresi Sokaklık Mehmet paşa Cad 74/5 ANKARA			
44. Tesisat Projesi Sihhi Tesisat Elektrik 7.5.1988				51. Teslim Tarihi 27.3.1992 5105 Fiyat			
45. Dolgu Toplamı 80		46. Kazı Toplamı 380		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 300		52. Kurum Sicil No. 15809	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer				53. Oda Sicil No 31931			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutar (TL.)	59. Açıklama	60. Ottopark Harcı		
Yat-Kanal Harcı	30.3.1992	442179	935245	Bu ruhsatın 1992/18 nolu maddelerine istinatla talimat ile verilmektedir.	Tarafe katılayıcının geliri		
Bina-İnşaat Harcı					Sahibi		
Çeçe					Kezeli gerektiren binalarda ottopark fiyatları belirlenmektedir		
					TL Ödeneği		
		Toplamı		935245			
§194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fennî adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenesi Adı Soyadı, Unvanı, İmzası Ali Çiftçi Bld. İnş. Md.				62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası			
				63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühürü Kenan K. KATERP İl Özel Müdürlüğü			

[illegible]















TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan