

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

YOZGAT – BOĞAZLIYAN

3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Rapor Numarası: SEKR-2020-00032



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-2020-00032
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parselde Kayıtlı 3 Katlı Kargir Hizmet Binası nitelikli taşınmazdır.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Aşağı Mahallesi, Fatih Caddesi No:1, Boğazlıyan/Yozgat
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	160,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	795 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	2.710.000
KDV Dâhil	2.926.800

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	10.500
KDV Dâhil	12.390

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
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 değerleme 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 değerleme 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	Boğazlıyan 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	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
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	15
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
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	24
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri	26
9	EKLER	27

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-2020-00032

Raporun Türü : Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parselde Kayıtlı 3 Katlı Kargir Hizmet Binası nitelikli Ana Taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 16.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parselde Kayıtlı 3 Katlı Kargir Hizmet Binası nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00032 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında herhangi bir 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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 in, 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.

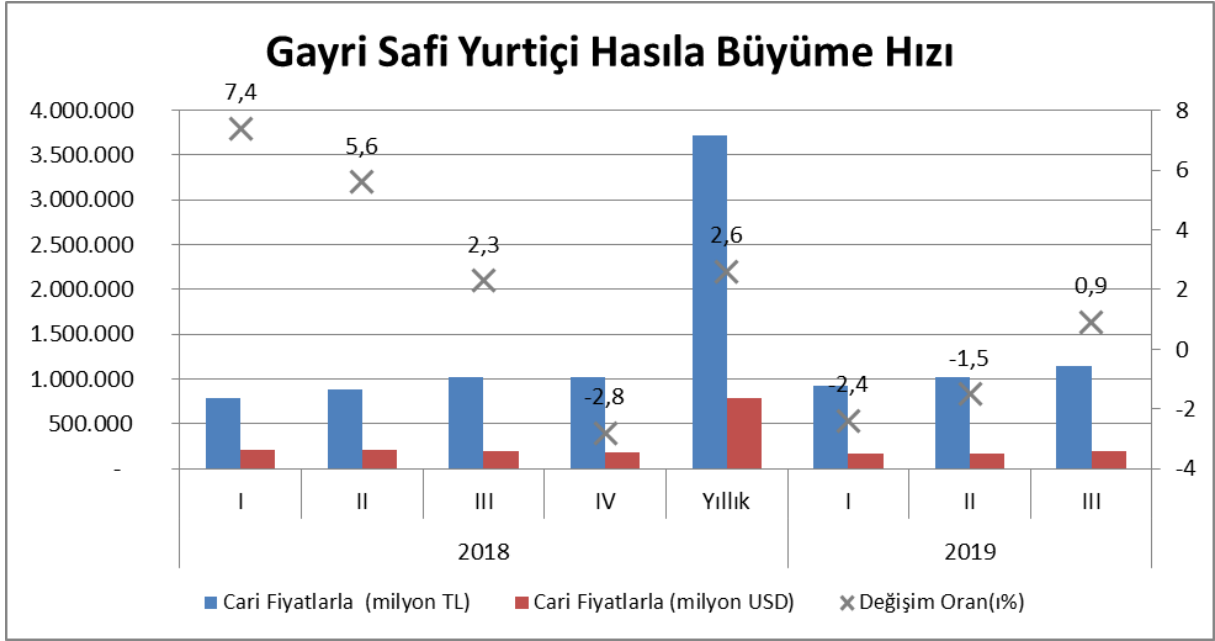
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

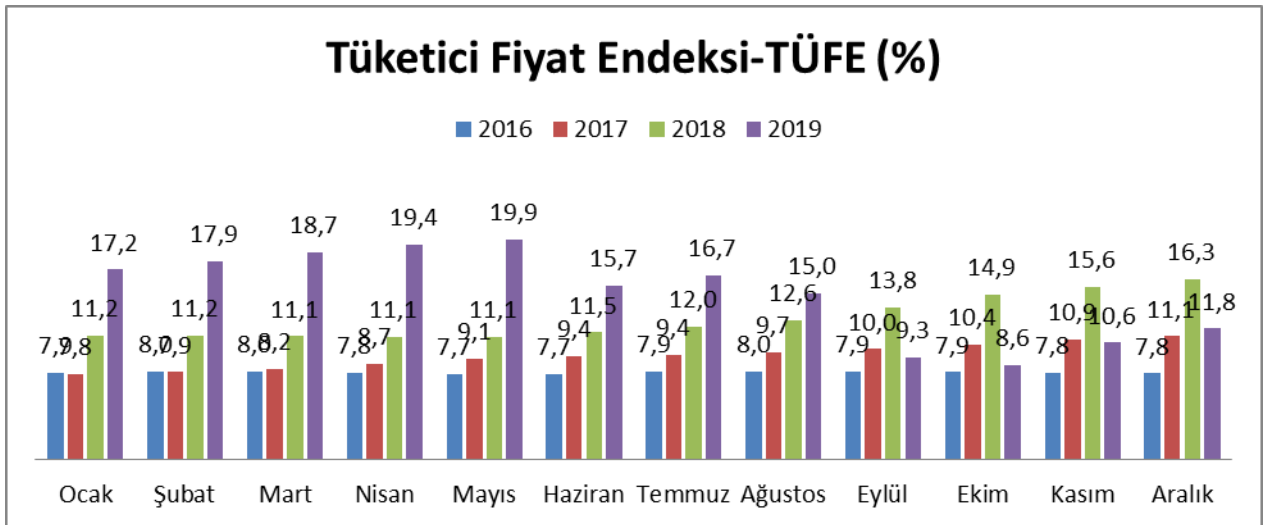
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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. Yarısından 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 yabancılara 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 Boğazlıyan İlçesi

Boğazlıyan, Yozgat ilinin bir ilçesidir. İlçede, Türkiye'nin 25. şeker fabrikası olan bir şeker fabrikası vardır. İlçe; il topraklarının güneyinde yer almaktadır. Kuzeyde; Sarıkaya, kuzeybatıda; Şefaati ve merkez ilçe, batıda; Yenifakılı, güneybatıda; Nevşehir ve güneyde ise; Kayseri ve Felahiye ile komşudur. İlçede 2000 yılı genel nüfus tespitine göre 67.184 kişi yaşamaktadır. Halkın başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Uzunlu



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

İlçe, yer şekilleri bakımından hafif dalgalı düzlüklerin geniş yer kapladığı bir alandır. Dağlık arazi, ilçenin kenarlarında olup, kuzeyde Akdağ Karababa Dağları'nın devamı sayılan Yazır Dağı (1683 metre), güneydoğuda; Keklice (1369 metre) ve Akdağlar'ın uzantısı durumundaki Çal Dağı (1750 metre) en önemli yükseltilerini oluşturmaktadır. Huriye, Eğri, Sırçalı, Danakıran, Kayseri sınırındaki Kurşunlu ve Nohutlu tepeleri ilçenin diğer engebeleridir. İlçenin kuzeybatısında, geniş bir düzlük olan Boğazlıyan Ovası bulunmakta. Çevredeki tepelerden inen dere ve çaylar, ovanın alüvyonlarla örtülmesine yol açmıştır. Ayrıca, vadi tabanlarında irili ufaklı küçük düzlükler de yer almıştır.

İlçenin en önemli akarsuyu Delice Irmağı'nın kaynaklarından birisi olan Boğazlıyan Çayı (Kozan Özü)'dür. Arsuz Özü, Kışla Deresi ve Yoğunhi sar Deresi'nin birleşmesinden oluşan akarsu, daha sonra; Kanak çayı'nın önemli kollarından olan Karacaali Özü, ilçenin diğer akarsularıdır. İlçe sınırları içerisinde yer alan, Uzunlu ve Fehimli barajları, sulama amaçlı büyük göletlerdir. Ayrıca, Güren, Ömerli ve Yenipazar göletleri de, tarım arazilerinin sulanması için yapılmış olan önemli çalışmalardır. Boğazlıyan'da, karasal iklim hakim olup, yazları, sıcak ve kurak, kışları; soğuk ve kar yağışlıdır. İlçe, ova kenarında kurulduğu için her yönden rüzgarın etkisine açıktır. Sert rüzgarlar; özellikle, kış mevsiminde sıcaklığın daha çok düşmesi ne yol açmaktadır. İlçe, Yozgat ili genelinde en az yağış alan yer olduğu için, yaygın doğal bitki örtüsü, bozkırlardır. İlçe sınırları içerisinde orman örtüsü yoktur ve dağlar çıplaktır. Ancak, dere ve çay kenarlarında ticari amaçla yetiştirilmiş söğüt ve kavak toplulukları yer almaktadır. İlçenin 2018 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 34.121 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

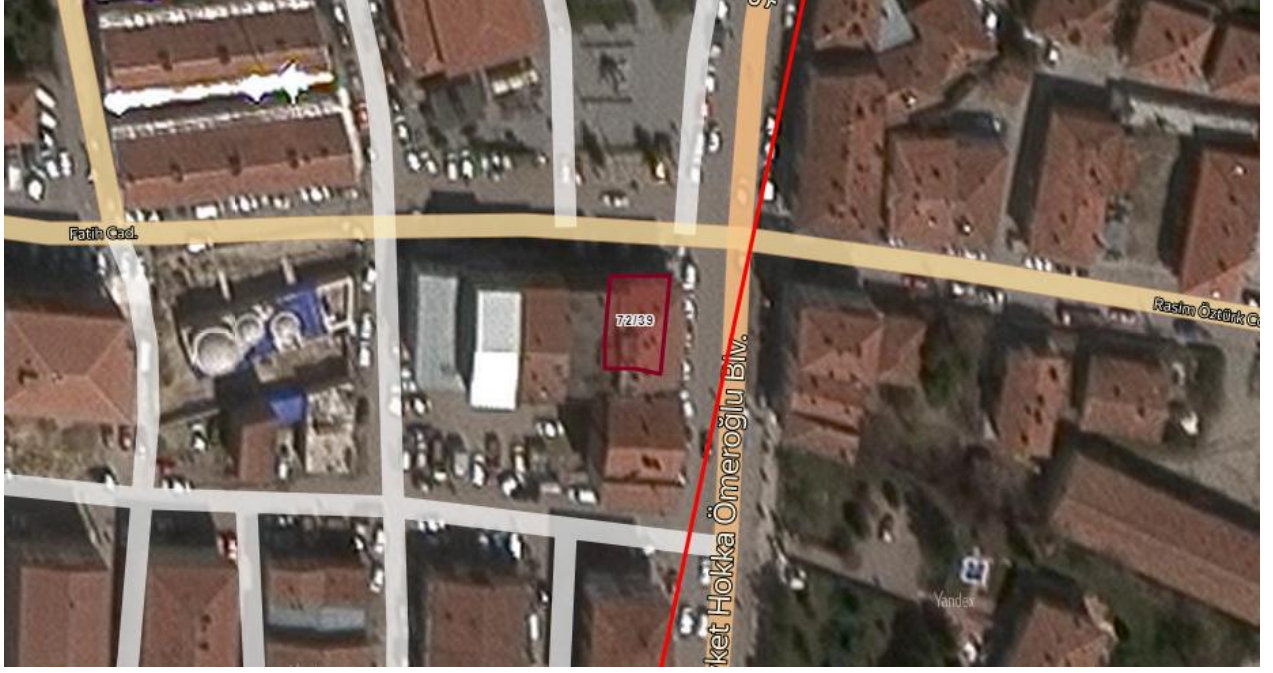
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Yozgat, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin anaarteri olan Bekir Bozdağ Caddesi üzerinde Şevket Hokkaömeroğlu Bulvarı'na girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 320 m gidildikten sonra sağda değerleme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup Fatih Caddesi, Rasim Öztürk Caddesi ve Şevket Hokkaömeroğlu Bulvarı'nın kesişim noktasına yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir.

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



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Aşağı
Mevkii	-
Pafta No	36
Ada No	72
Parsel No	39
Yüzölçümü	160,00 m ²
Niteliği	3 Katlı Kargir Hizmet Binası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmektedir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

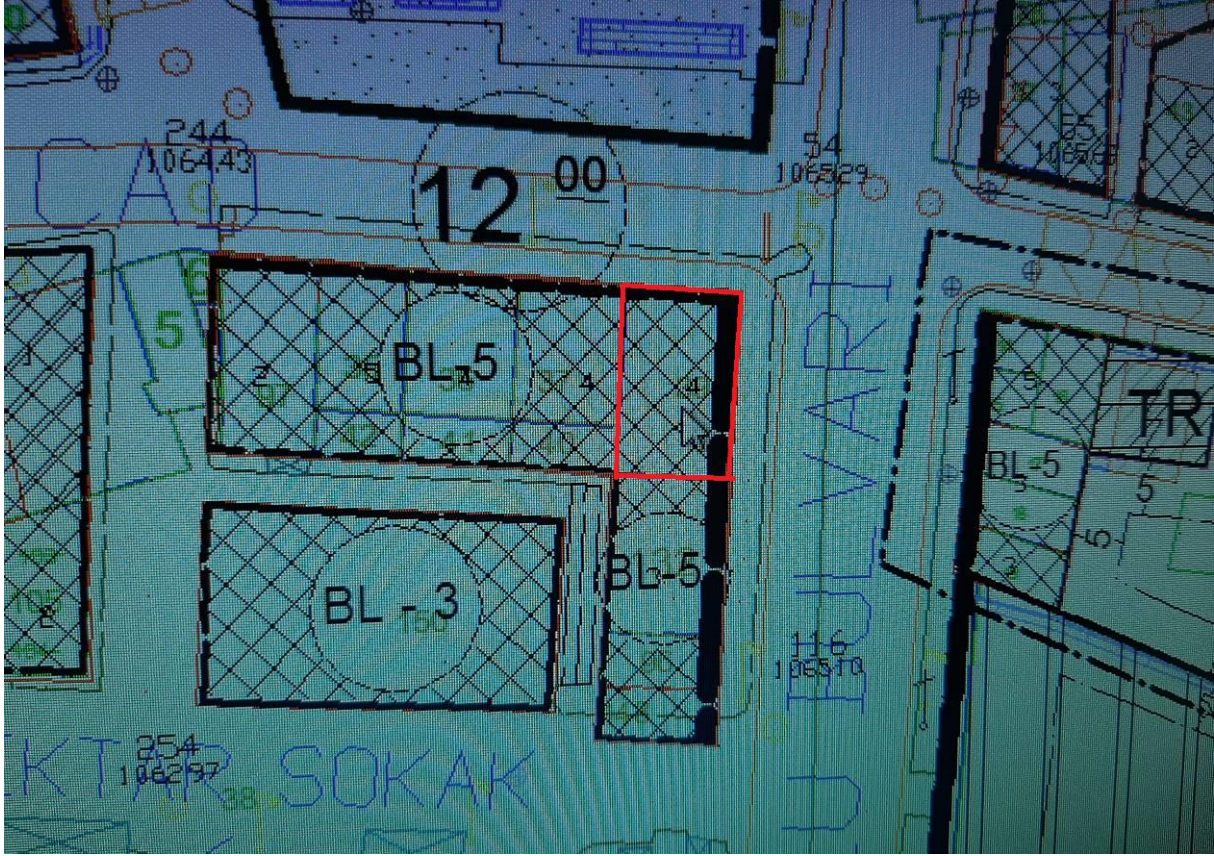
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 16.03.2018 tarih 1510 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 473 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin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

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

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

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

Boğazlıyan 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, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış olup cins değişikliği yapılmıştır. Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~25
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 160,00 m ² Zemin Kat: 160,00 m ² Asma Kat: 100,00 m ² Normal Katlar: 375,00 m ² (187,50 m ² x 2 kat) Toplam: 795,00 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

- Yapıda yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve asma katı banka şubesi, 1. ve 2. normal katlar lojman olarak kullanılmak üzere boş durumda olup 1. Normal katındaki lojmanlar arşiv olarak kullanılmaktadır. Lojmanların kullanımı için tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Binanın normal katlarında yer alan lojmanlarının tadilat ihtiyacın bulunmaktadır.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle 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 işyeri nitelikli 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 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.

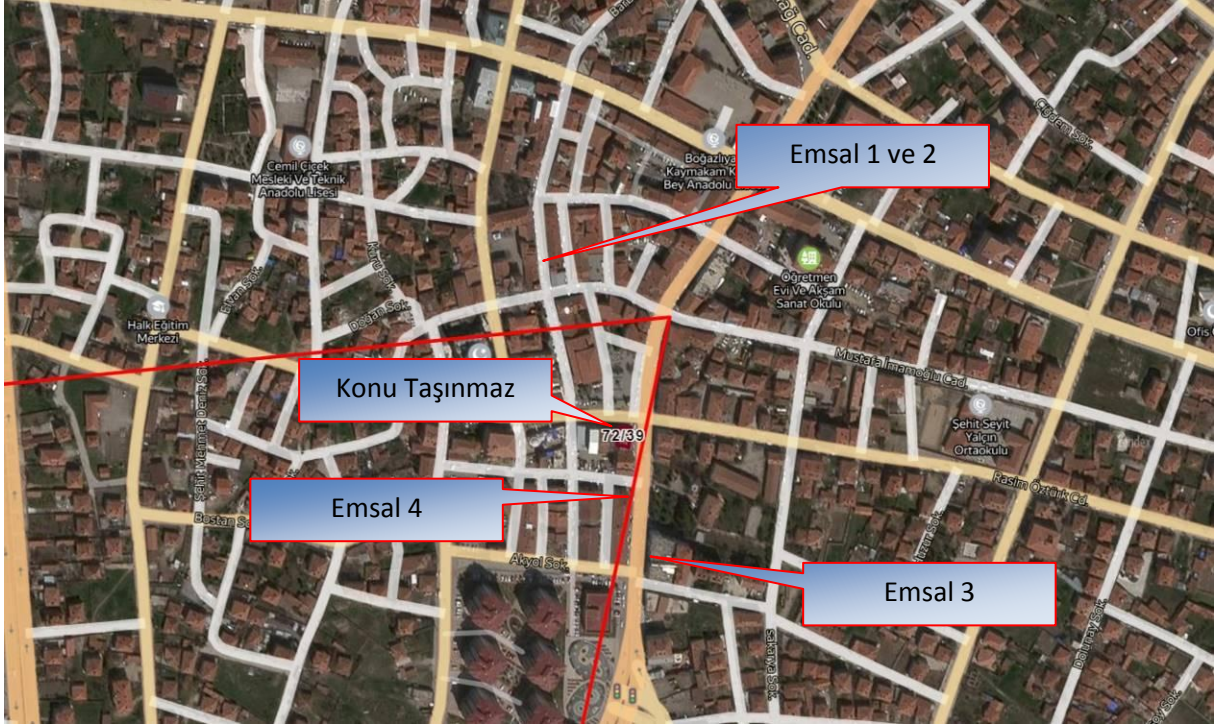
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan bina ve dükkanlar ve komple binalar 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 dükkan 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 120 m kuzeyinde Eski Belediye Caddesi üzeri	350	218	1.250.000 TL	5.734 TL	Yunus Doğan 0 544 766 50 49	Daha kötü konumda ve daha kötü inşai özelliklere sahip 175 m2 taban alanlı zemin +1 normal kattan oluşan bina
2 (bina)	Konu Mülkün 120 m kuzeyinde	300	150	900.000 TL	6.000 TL	Hakan Şarmanlı 0 543 599 26 62	Daha kötü konumda ve 100 m2 oturumlu zemin, 2 normal katlı bina
3 (Dükkan)	Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı	52	52	430.000 TL	8.269 TL	Burhan Gül 0 543 789 52 62	Aynı bulvar benzer özelliklere sahip üzerinde yakın zaman önce satılan zemin kat dükkan
4 (dükkan)	Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı	30	30	250.000 TL	8.333 TL	Rasim Ak 0546 976 07 66	Aynı bulvar üzerinde benzer özelliklere sahip zemin kat dükkan



Satılık Emsal Krokisi

BİNA VE DÜKKANLAR				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	1.250.000	900.000	430.000	250.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.187.500	855.000	408.500	237.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	218	150	52	30
Birim M2 Değeri	5.447	5.700	7.856	7.917
Konum Düzeltmesi	40%	40%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-5%	-10%	-10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	45%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	7.899	8.265	7.070	7.125
Ortalama	7.590 TL			

Emsallerde normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 ve 2 no.lu emsaller konu mülke göre daha iç kısımda olduğu için %40 konum, kısmen küçük olması sebebiyle -%5 büyüklük, inşaat kalitesi açısından yapıların iç özellikleri daha kötü olduğundan %10 düzeltme uygulanmıştır.

3 ve 4 no.lu emsal benzer bir konumda olması nedeni ile %5 konum, küçük alanlı olmaları sebebiyle -- %10 büyüklük, inşaat kalitesi açısından benzer olması nedeni ile düzeltme uygulanmamıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 7.590 TL olarak hesaplanmış olup konu taşınmazın bina alanları zemin kata indirgenirken bodrum katlar 1/3, asma kat ½ ve normal katlar ¼ oranında değerlendirilerek zemin kata indirgenmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı	Bina Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
795	357	7.590 TL	2.710.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

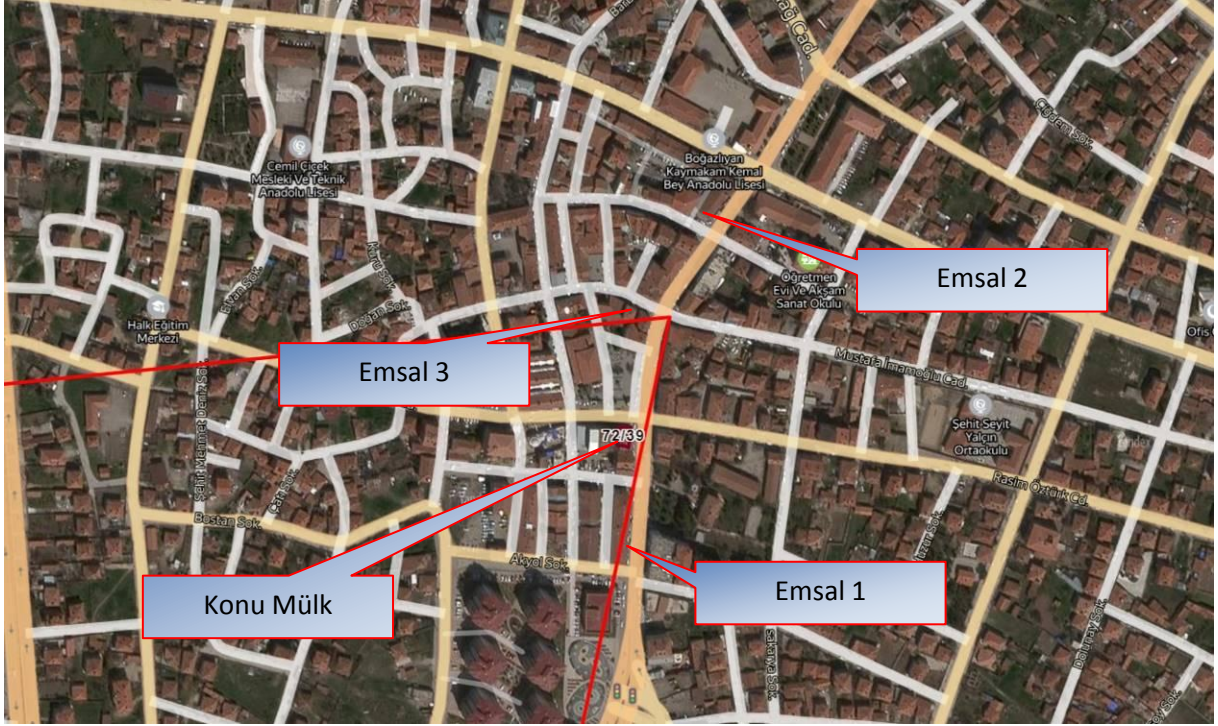
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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 taşınmaz için 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	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı	30	30	1.000 TL	33 TL	Rifat Baran 0 544 277 86 99	Aynı bulvar üzerinde benzer özelliklere sahip zemin kat dükkan
2(bina)	Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı	230	90	2.500 TL	28 TL	Okur İnşaat Emlak 0 354 217 72 79	Aynı bulvar üzerinde benzer mimari özelliklere sahip zemin+ 4 normal katlı bina
3(dükkan)	Yakın konumda	45	45	1.000 TL	22 TL	Osman Bey 0 546 944 80 12	Daha kötü konumda zemin kat dükkan



Kiralık Emsal Krokisi

BİNA VE DÜKKANLAR			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	1.000	2.500	1.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	950	2.375	950
Büyükölük(m2)	30	90	45
Birim M2 Kirası	32	26	21
Konum Düzeltmesi	5%	5%	40%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	0%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	5%	35%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	32	28	29
Ortalama	29 TL		

1 no.lu emsal yakın konumda olup konum açısından sadece %5 konum, alanının küçük olması sebebiyle -%5 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal yakın konumda olup konum açısından sadece %5 düzeltme uygulanmıştır.

3 no.lu emsal konum açısından cadde cepheli olmaması sebebiyle %40 konum, büyükölük açısından küçük olması sebebiyle -%5 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 29 TL olarak hesaplanmış olup konu taşınmazın bina alanları zemin kata indirgenirken bodrum katlar 1/3, asma kat ½ ve normal katlar ¼ oranında değerlendirilerek zemin kata indirgenmiştir.

Bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bina Alanı(m2)	Bina Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
795	357	29 TL	10.500 TL	126.000 TL	0,05	2.520.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 10.500 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 için 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	2.710.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.520.000 TL

3 Katlı Kargir Hizmet Binası nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok fazla bir fark olmadığı görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 2.710.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00032 numaralı değerlendirme raporu 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” işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dâhil edilecek gayrimenkulün 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	2.710.000
KDV Dâhil	2.926.800

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	10.500
KDV Dâhil	12.390

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

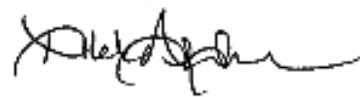


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Planı Örneği
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 Fotokopileri

İli	YOZGAT	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	BOĞAZLIYAN										
Mahallesi	AŞAĞI										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	6,00	Pafta No.	36	Ada No.	72	Parsel No.	39	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
								160,00 m ²			
Niteliği	3 KATLI KARGIR HİZMET BİNASI										
Planında	Planında										
Sınırı	Zemin Sistem No : 40360185 - QRKodu kullanılarak tapu haritasına ulaşabilirsiniz.										
Edinme Sebebi	TANIRI ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİ ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tazet Kışkırmalı Örtün Değişikliği işleminde.										
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yerine	Cilt	Sahife	Sıra	Tarih	Gittisi					
Cilt No.	473	23	2259		17/01/2020	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih.					
NOT : * Mülkiyet hakkı bu tapu ile yitirilmiştir. Bu tapu ile ilgili olarak yapılacak işlemler, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne başvurulmalıdır.											

D.M.O. Baan İç. Mkt. Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır: 129 Sayı No

Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

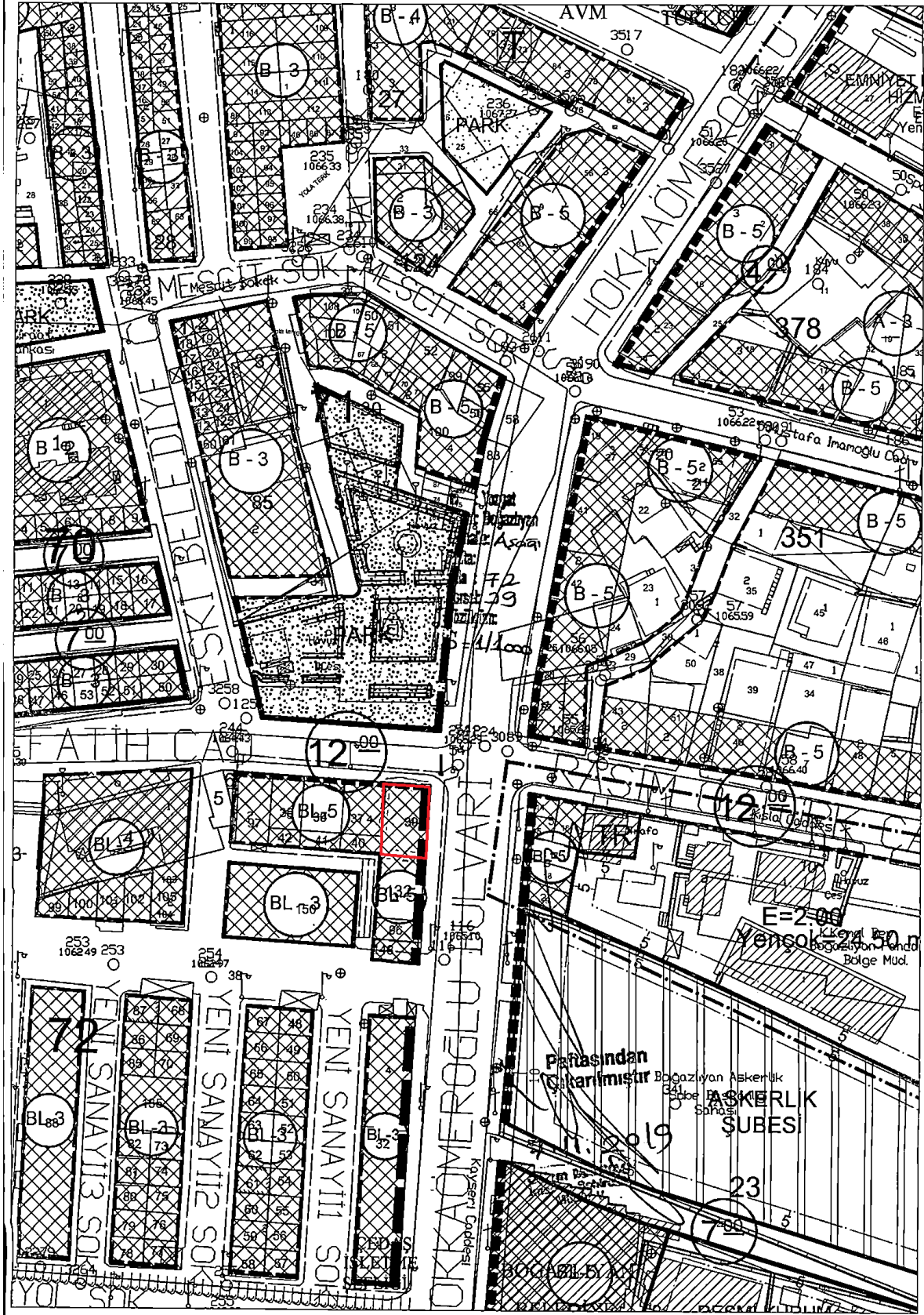
Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

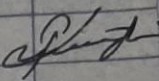
Tarih: 21/01/2020 13:26

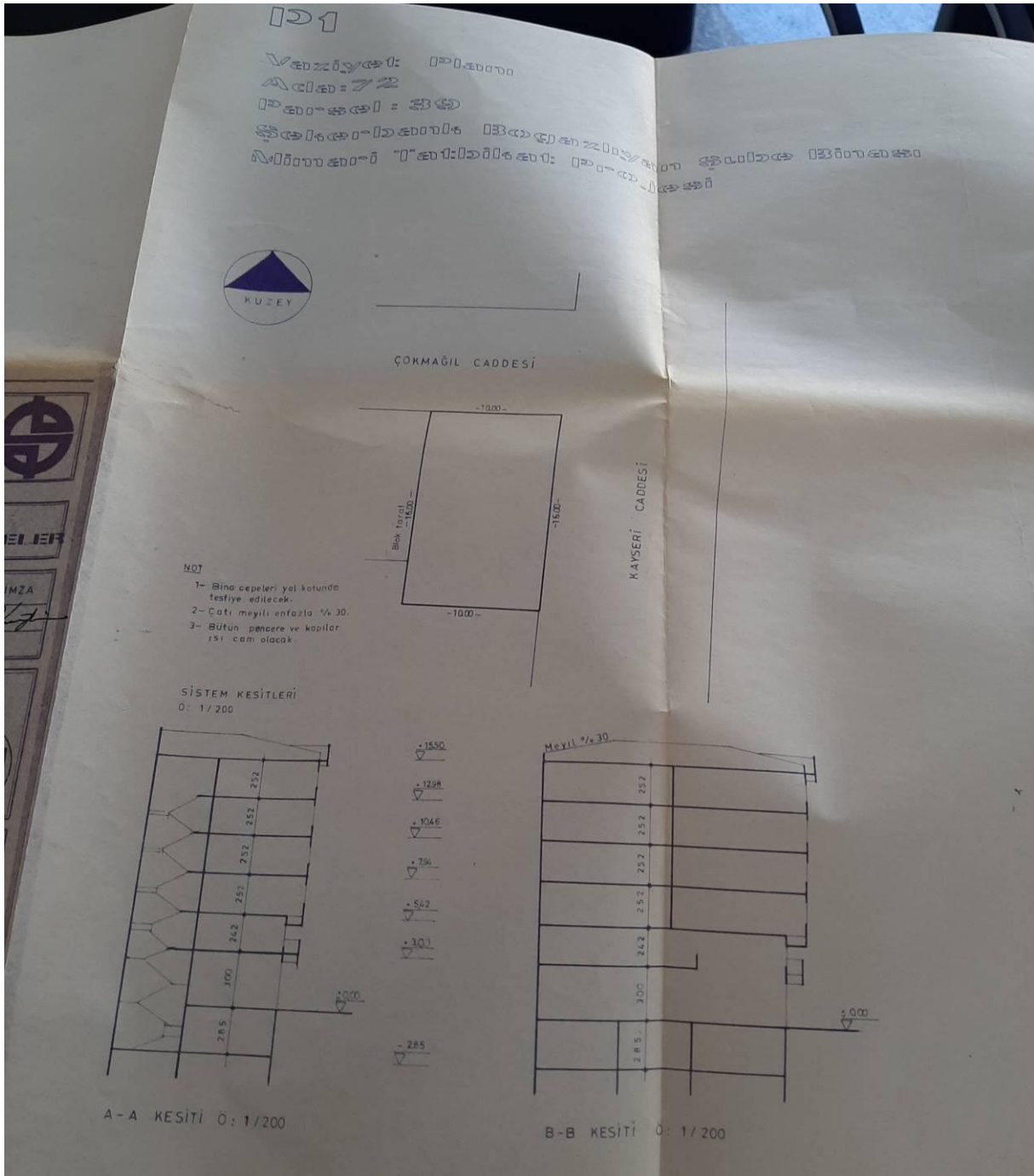
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
101520006851	2020-01-21-11.06.15.034415	685	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	72/39
Taşınmaz ID:	40360185	Yüzölçüm (m²):	160.00
İl / İlçe	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI KARGIR HİZMET BİNASI
Kurum Adı:	Boğazlıyan TM		
Mahalle / Köy Adı:	AŞAĞI M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	23/2259		
Kayıt Durum:	Aktif		

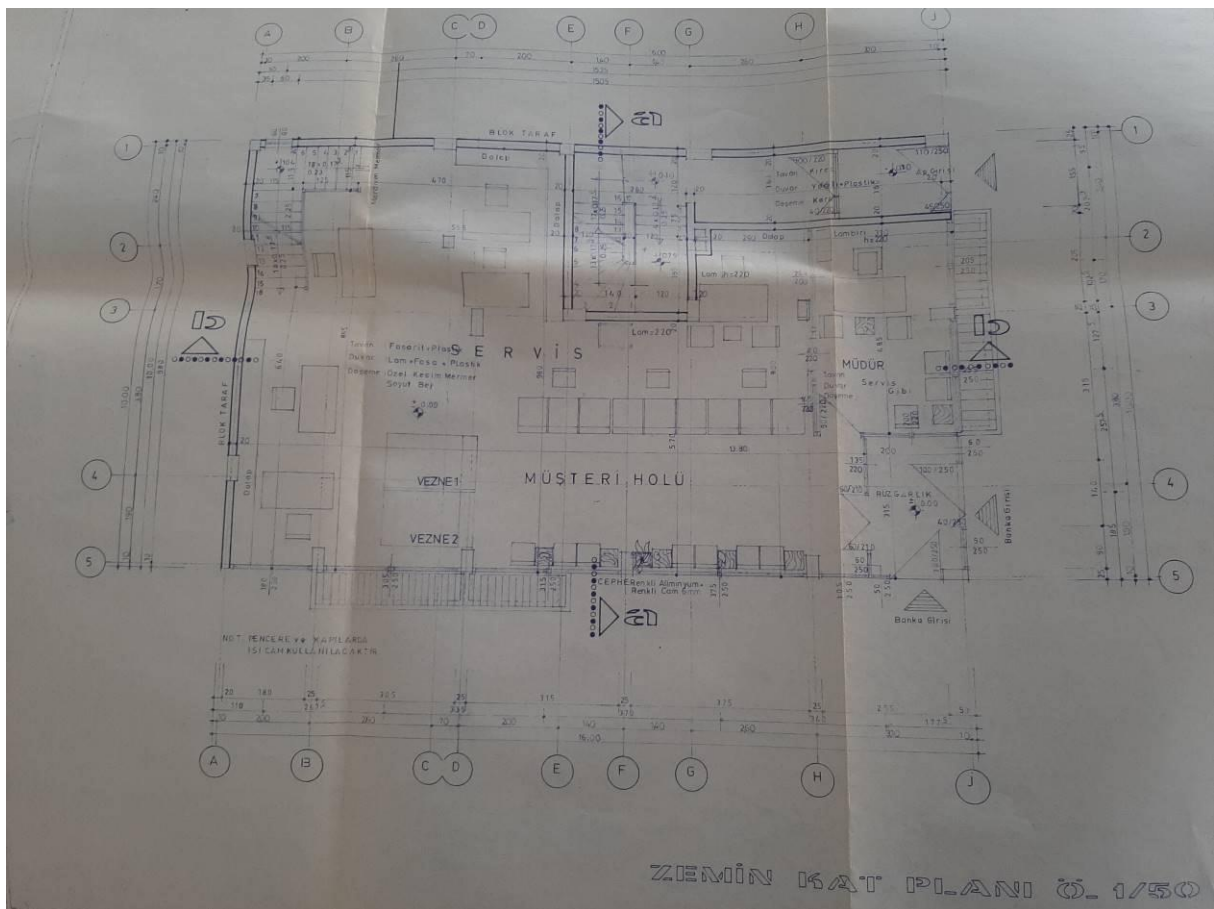
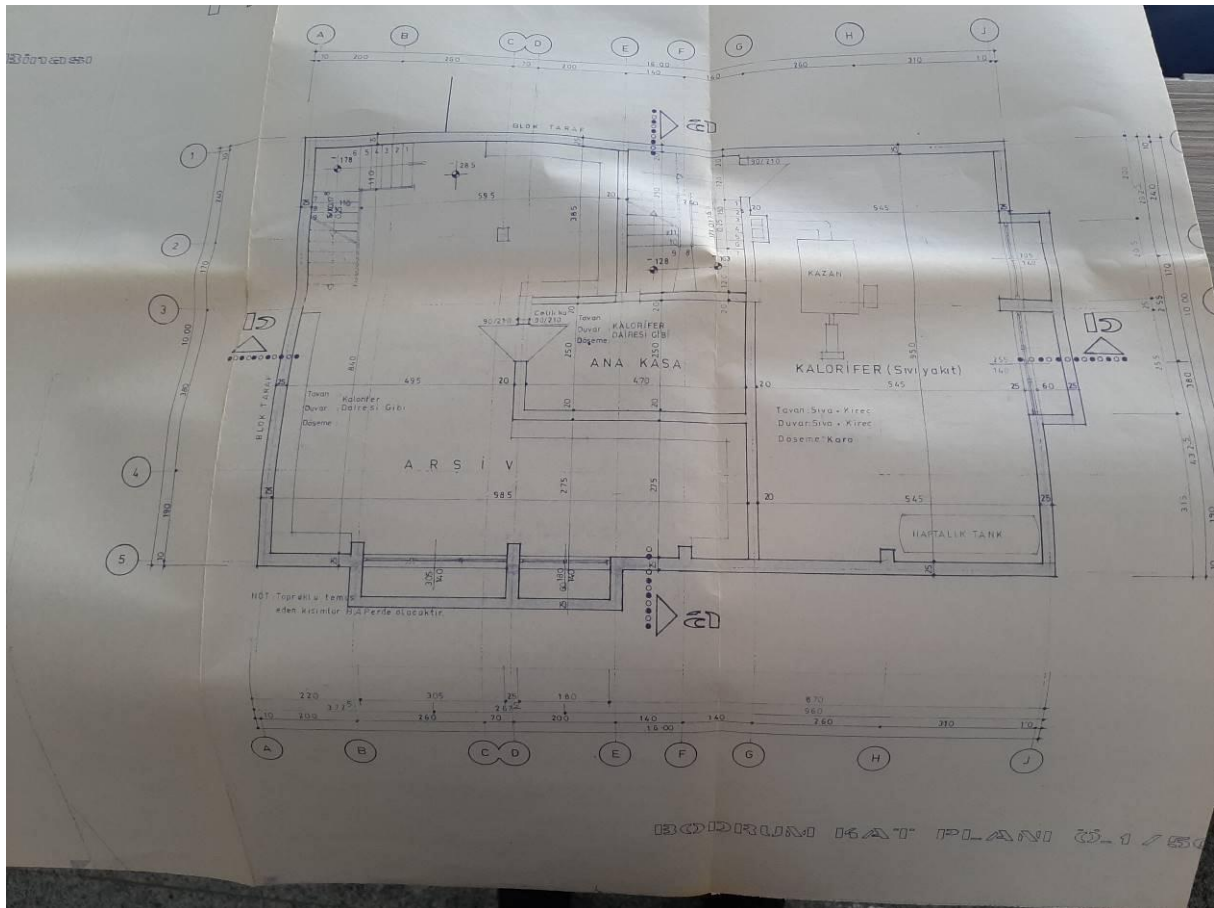
Mülkiyet

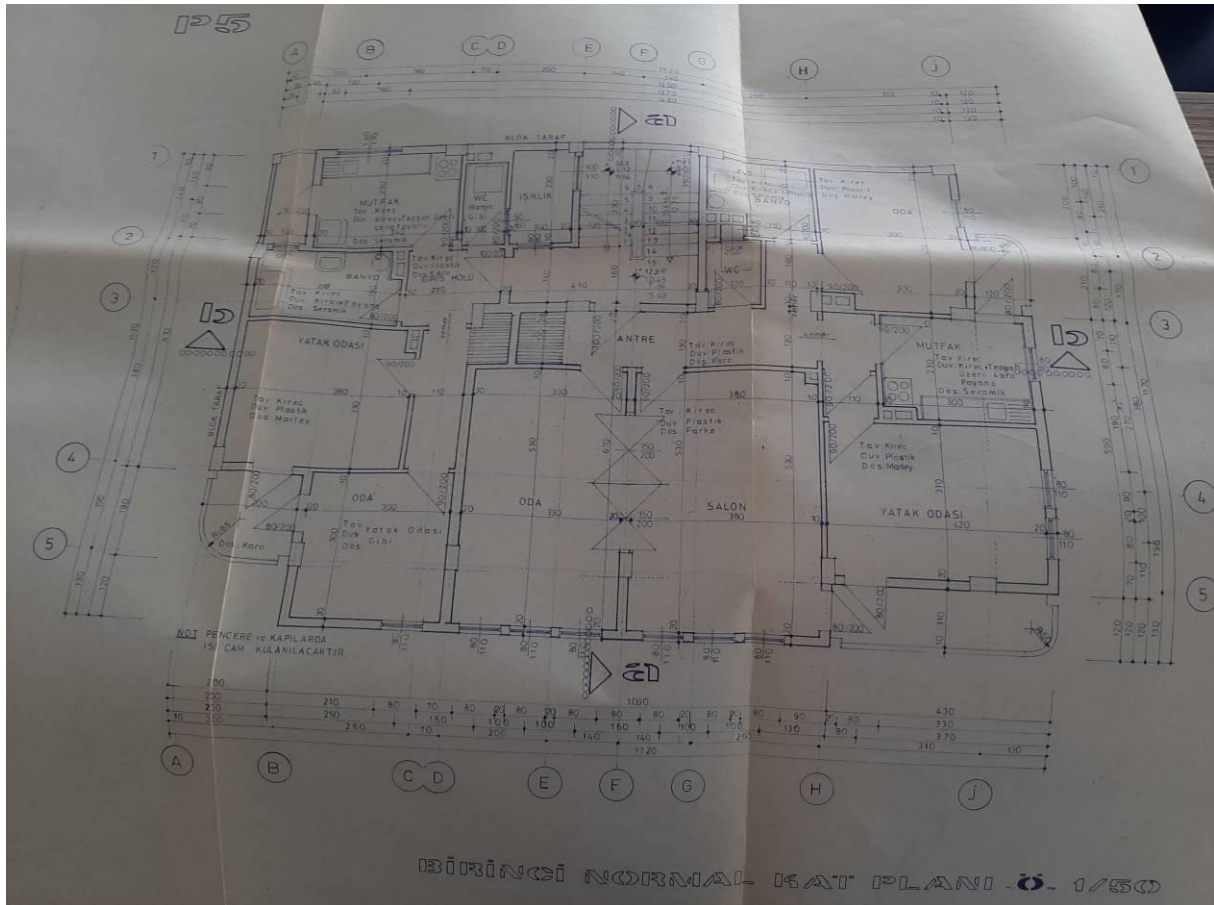
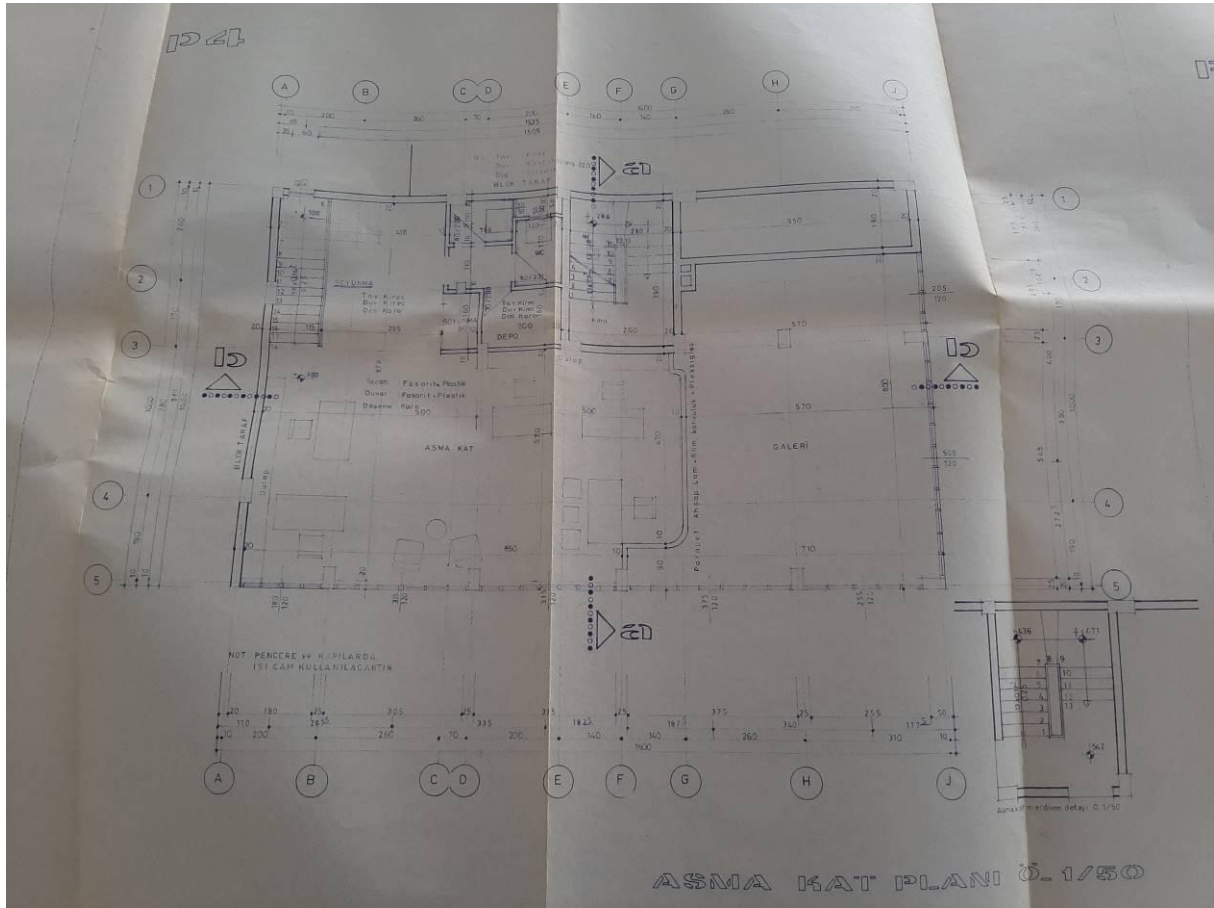
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515537288	(SN:8259267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Boğazlıyan TM Tüzel Kişiliğinin Ünvan Değişikliği Yev: 473 Tarih: 17/01/2020	

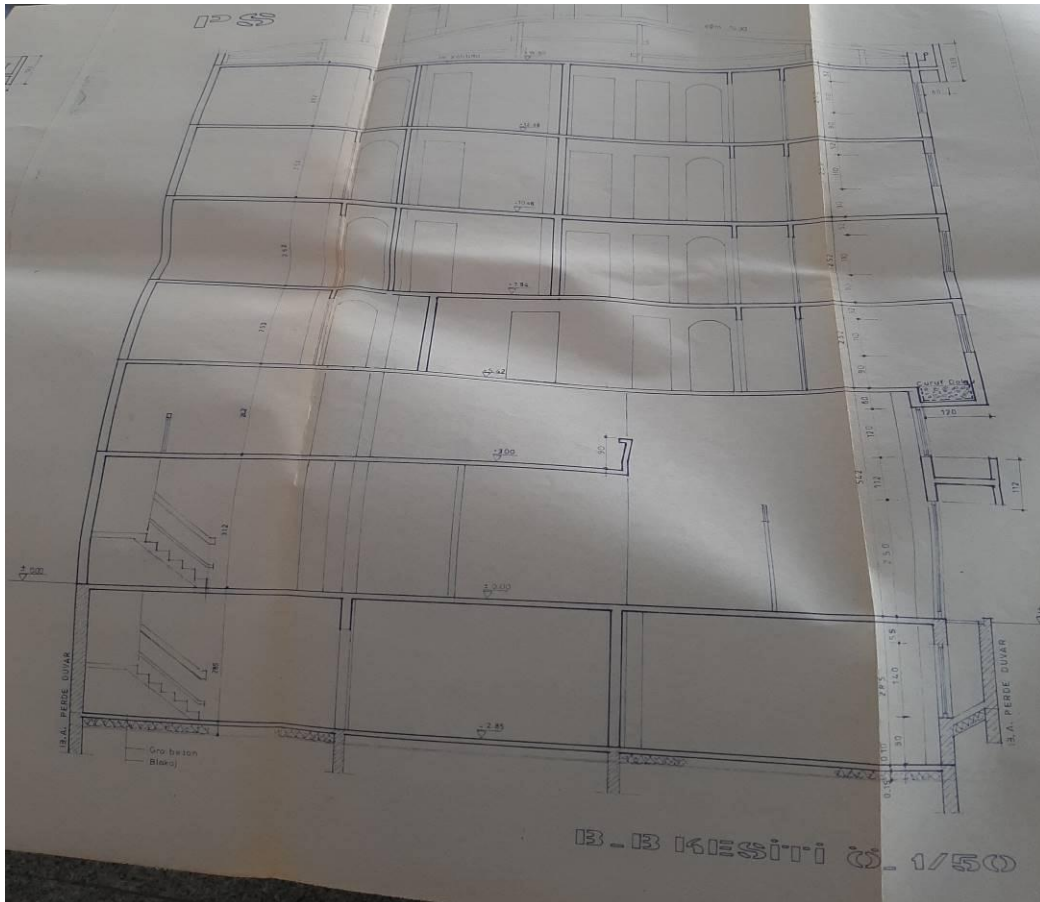
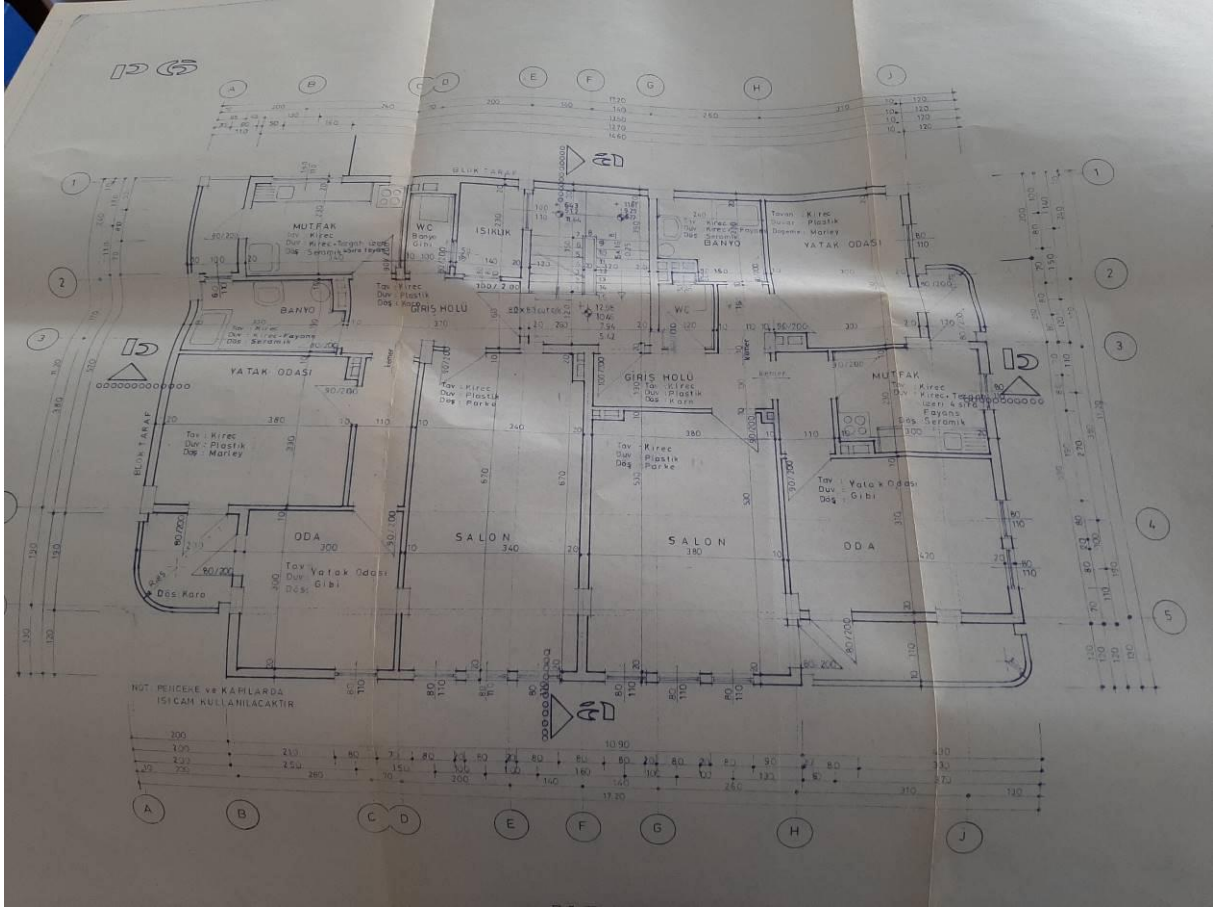


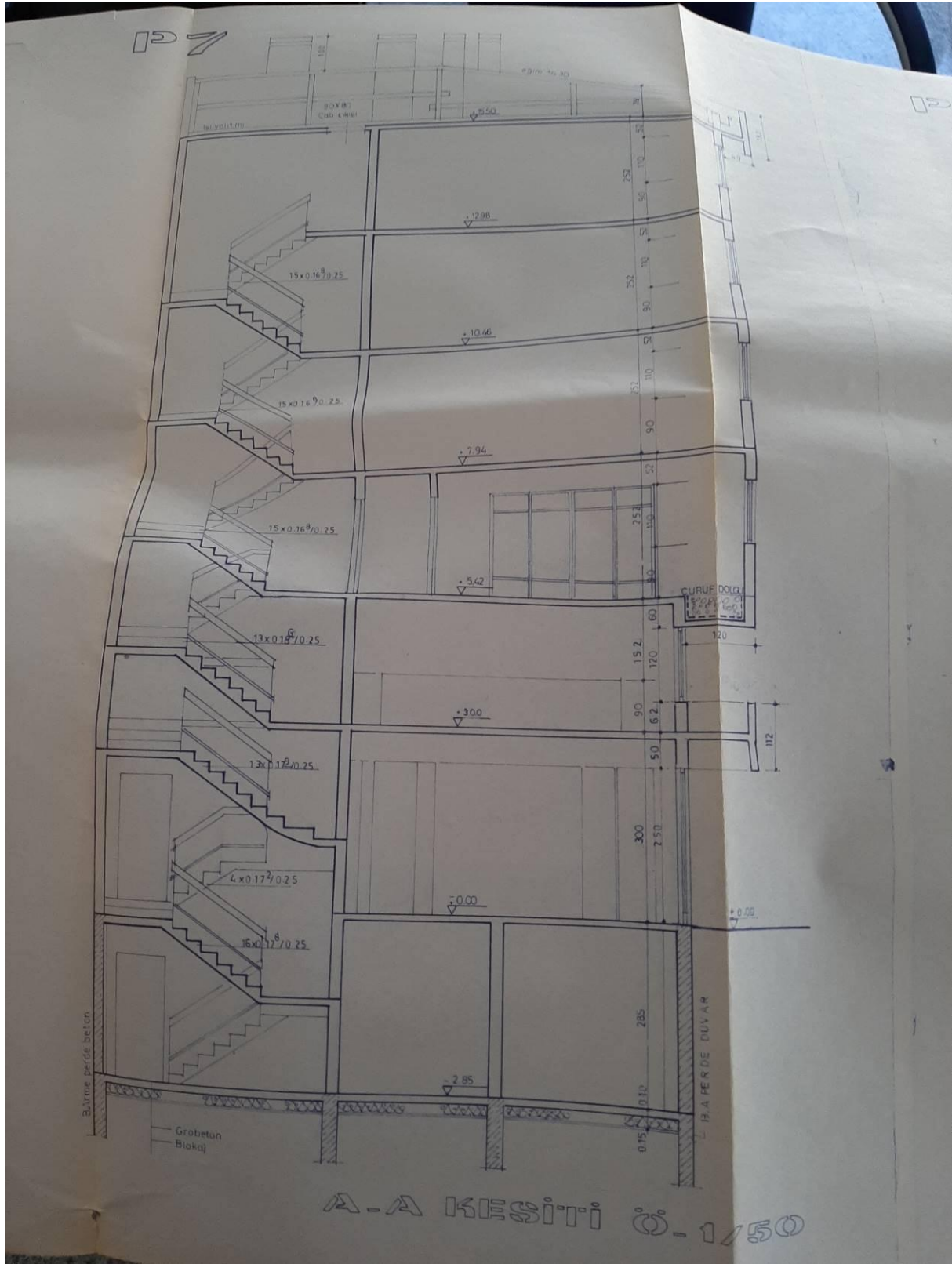
	ŞEKERBANK T.A.Ş.								
ŞEKERBANK BOĞAZLIYAN ŞUBE BİNASI MİMARİ PROJELER									
PROJE MÜELLEFINİN ADI	ÜNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA				
TEVFIK KIRMACIOĞLU	MİMAR		10592						
ODA VİZESİ									
Mustafa KOÇAK Beld. Harita Müh.  									
YAPININ	SAHİBİ								
	KULLANMA AMAÇI								
A R S A N I N									
İLİ	İLÇESİ	MAHAL ESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA PARSEL M ²				
YOZGAT	BOĞAZLIYAN AŞAĞI			36	72 89				
ORTAK ESASLAR GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAS. SİSTEMİ	İÇİ EN BÜY.	EN BÜY. KAT YÜK.	HAREKETLİ YÜK
ÖLÇEK		Y A P A N			O N A Y				
MİMARİ									
DETAY									











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

1. YAN BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası	
23.9.1993		93/35			
4. YENİ YAPI		5. Mahallesi		6. Patta No	
Aşağı mahalle		36		7. Ada No	
8. Pansel No		72		39	
9. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. İsmi Türü	
13.09.1993		93/50		Kaleriferli	
12. Yakıt Türü		13. Tapu Tesli Belgesi Tarihi		14. Tapu Tesli Belgesi Numarası	
Fuel oil		13.7.1988		2156	
15. YAPI SAHİBİNİN			16. YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi			18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		
ANKARA			B019230022		
19. Adresi			20. Adı Soyadı / Ünvanı		
BAKANLIKLAR ANKARA			İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ.		
21. Kurum Sicil Numarası			22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		
			CANKAYA V.O.		
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası			24. Adresi		
0130830044			SELANIK CAD. 65/7 KIZILAY/ANKARA		
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maafe		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
İşyeri		1	160.00	1	3
Asma Kat		1	100.00	1	3
Mesken		4	96.32	1	3
Toplam		6	545.28	3	3
30. İnşaatın Toplam Maliyeti (Kıymet (Arsa Hariç)		31. Ait Olduğu Yıl		32. Yapının Arsa Değeri	
1.451.880.000		1993		90.000.000	
33. İnşaatın Cinsi		34. İnşaatın Doğru Maddesi		35. Yığma Yapının Cinsi	
Betonarme karkas		Tugla			
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MES'UL LÜN (TUS)		
42. Mimari Proje			49. Adı Soyadı		
TEVFIK KIRMACI OGLU			DÜRSÜN AKYOL		
MİMAR			50. Adresi		
TECMAN TERZİ			SELANIK CAD 65/7		
İNŞAAT MÜH			KIZILAY/ANKARA		
43. Statik Proje			51. Taahhüdü		
METİN OKTAY			07205/14.9.1993		
ELEKTRİK MÜH			54. İmzası		
44. Tesisat Projeleri			52. Kurum Sicil No.		
45. Doğru Toplamı			53. Oda Sicil No.		
46. Kazı Toplamı			40537		
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı					
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülmüşü Yeri					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol- Kanalı Harcı				Ekli plana göre inşaat	Trafik Komisyonunun
Bina-İnşaat Harcı	2982	Konun gereğince		görev ve	Kararı gereğince parselinden
Ceza	harardan	muaf tutulmuştur		Yapılmasına	ihyacı karışmamıştır
Toplam					bedeli tahsil edilmiştir
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınmış ve YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür	
Ali YAZ		Ali HAZAT		GEMİN KEVEN	
Mimar		Belirli Tek		İNŞ. MÜH	
0		Etiler			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



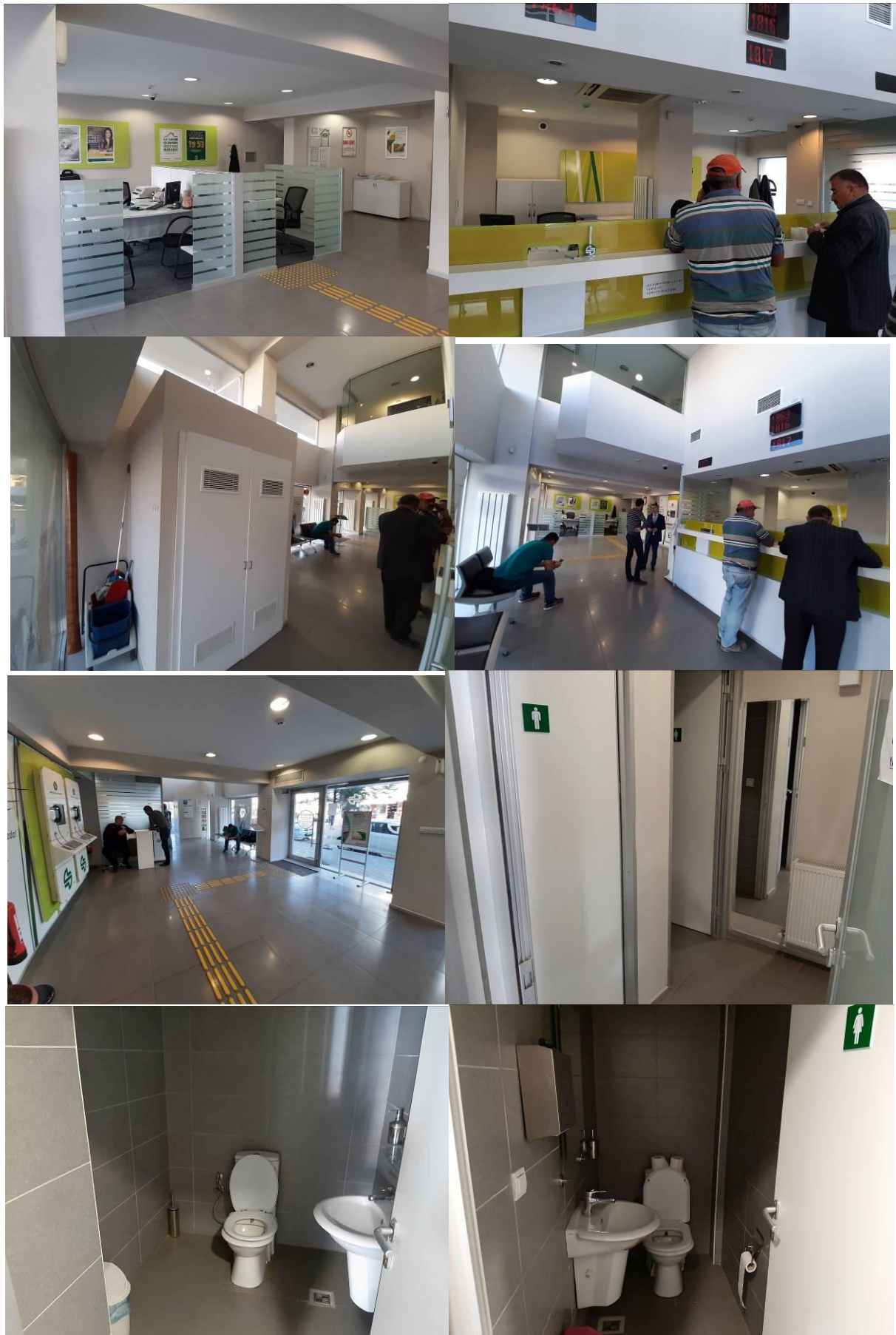
DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

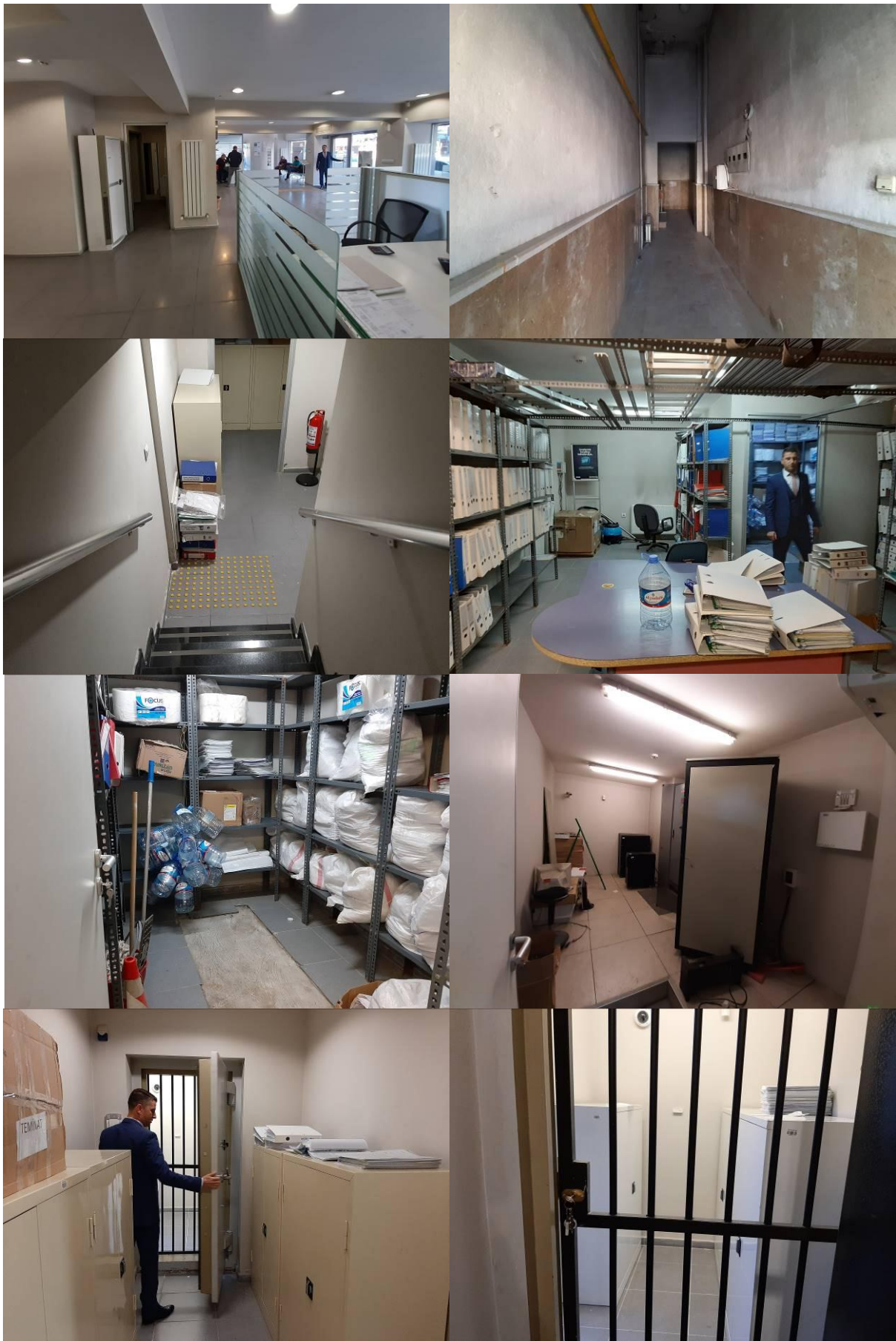
1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ (Yozgat - Boğazlıyan)		Kod	2. Belgenin tarihi 05.09.1994	3. Belgenin numarası 41-12	4. Belgenin veriliş maksadı Bit.Yap.Tamamı	Kod
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no Aşağı mahalle						
6. Pafta 36	7. Ada no 72	8. Parsel no 39	9. İmar durumu tarihi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

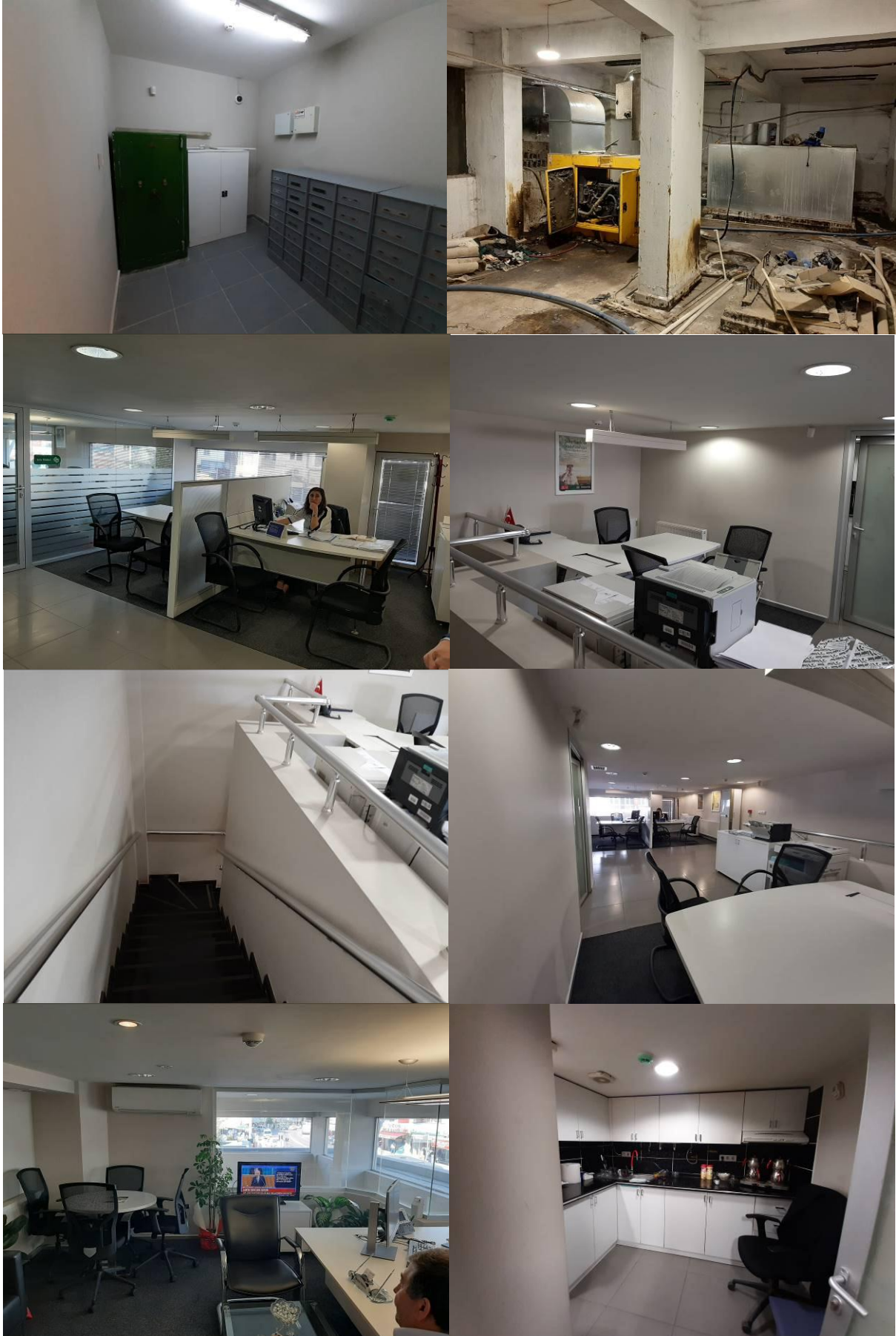




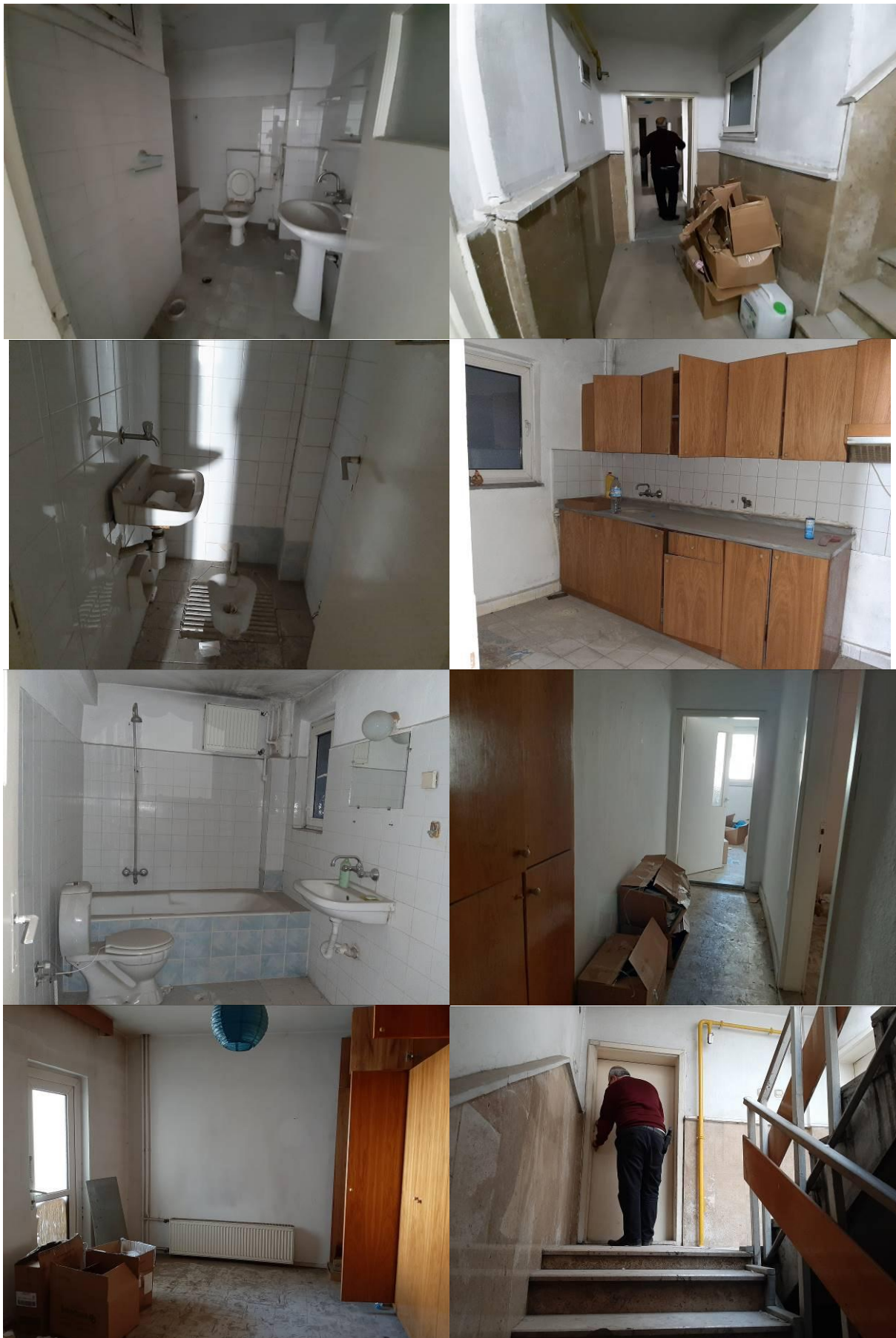
















Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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