

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

TOKAT – TURHAL

6 KATLI KARGİR BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00080



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:	:	22.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00080
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parselde kayıtlı "Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina" nitelikli 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 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.323.000 TL
KDV Dâhil	3.921.140 TL

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Turhal İlçesi.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	11
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	11
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	12
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
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	13
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	14
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	14
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	14
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	15
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
6.2	SWOT Analizi	15
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	15
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	16
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	16
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	17

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	19
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	19
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	21
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	21
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	21
6.9	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	Gayrimenkulün 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 : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00080

Raporun Türü : Tokat 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 değerleme raporu için 22.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş olup, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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 Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 parselde kayıtlı Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina'nın güncel pazar ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması 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.

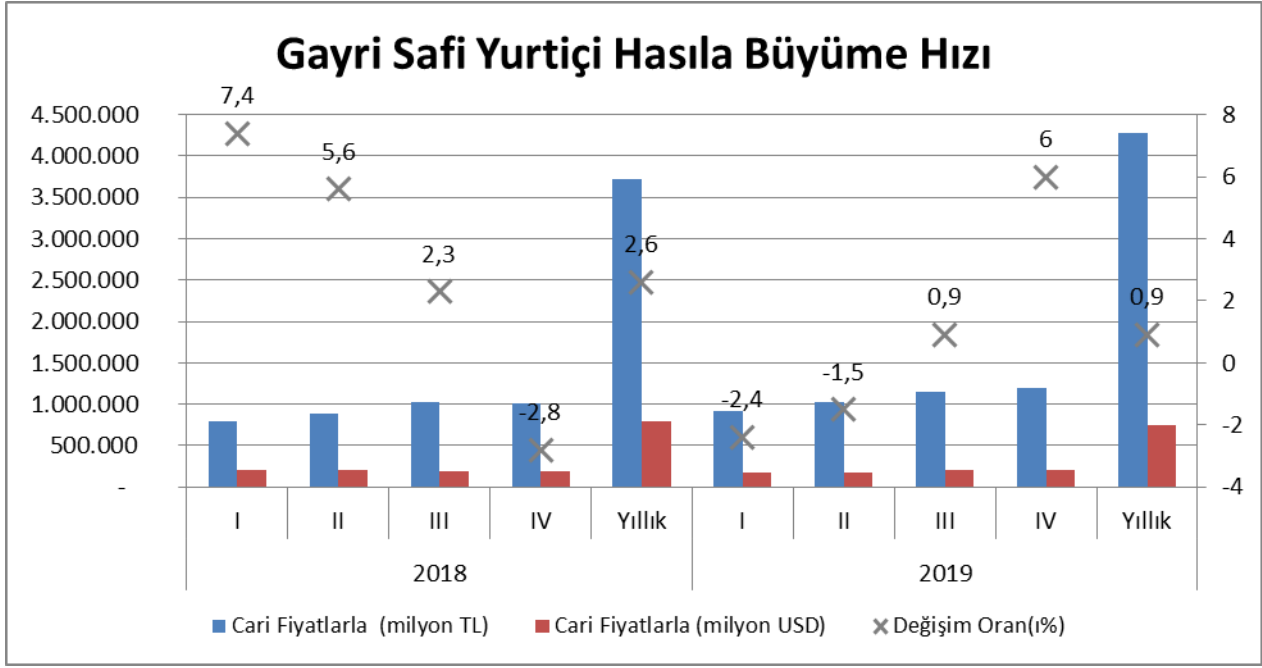
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

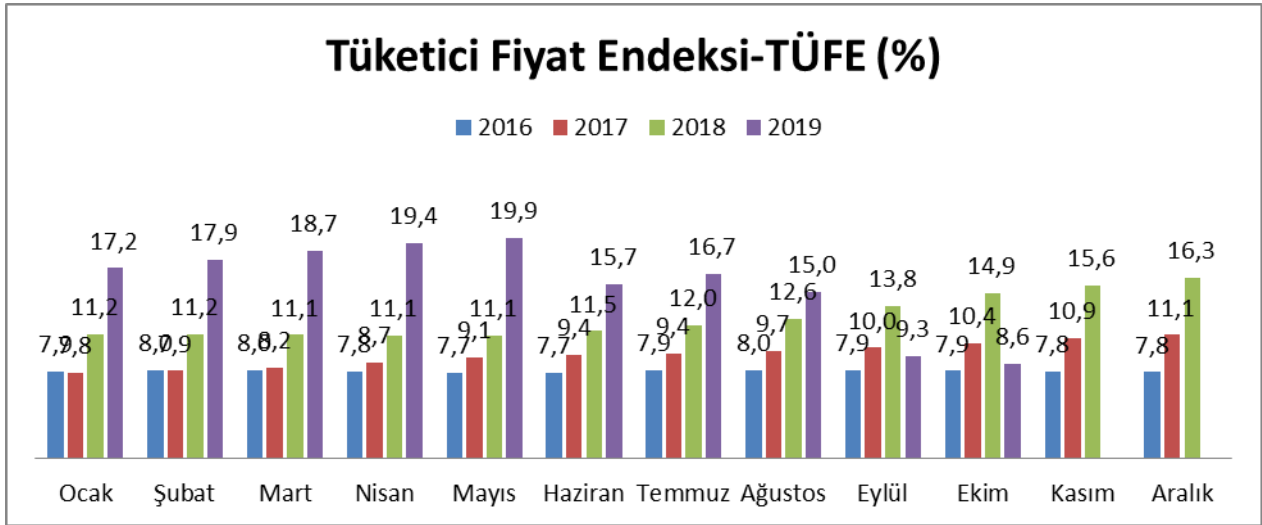
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0,9, 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

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, sanayi ve ticaretten oluşmaktadır. Yetiştirilebilen tarım ürünleri içerisinde hububat ön plandadır. Bunun yanında sofralık domates, şeker pancarı, yağlık ayçiçeği, yem bitkileri (fiğ, yonca, silajlık 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 Bakanlığı'na bağlı Turhal Şeker Fabrikası, S.S. Pancar Ekicileri Kooperatifi bulunmakta olup, özel sektöre ait ise 76 iş yeri mevcuttur. Halen faal olan 2 adet küçük sanayi sitesi, 1 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Turhal İlçesi'nde 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.

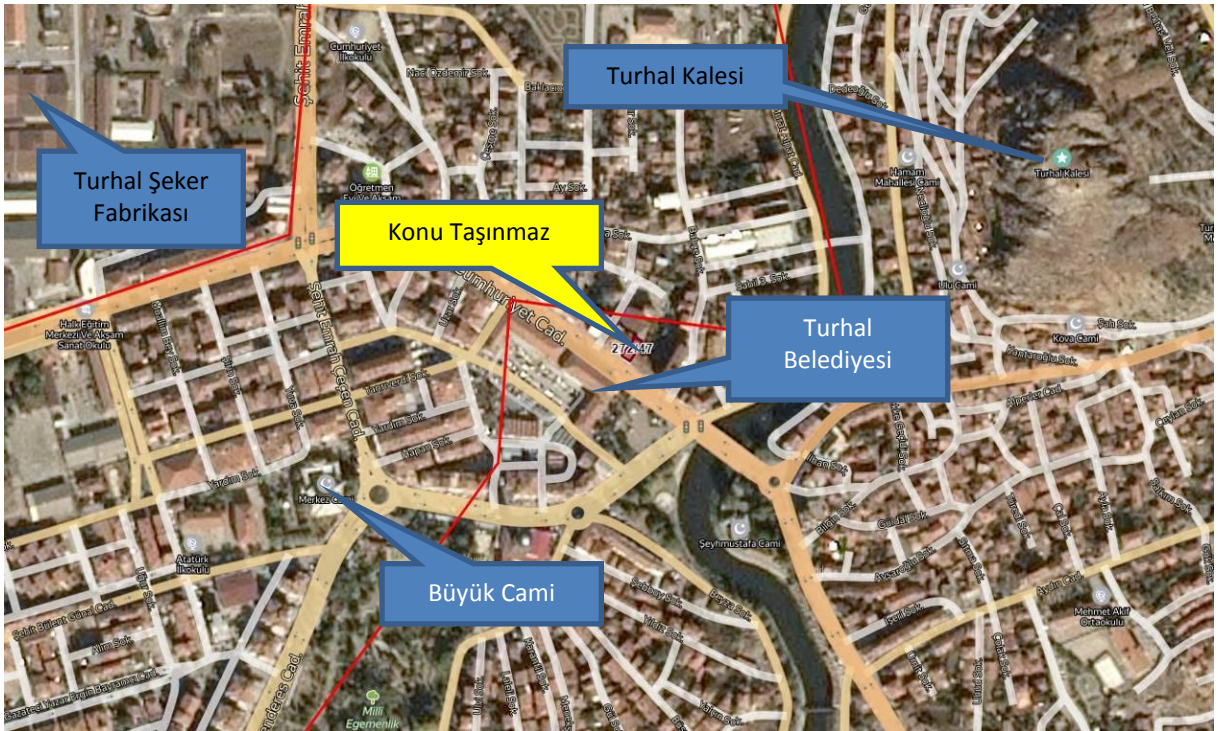


5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza Kırıkkale-Tokat Yolu üzerinden Turhal Şeker Fabrikası'na kadar gelinir ve Cumhuriyet Caddesi'ne girilir. Değerleme konusu taşınmaz Cumhuriyet Caddesi üzerinde yaklaşık 650 m ilerlendiğinde solda yer almaktadır.

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 örneğine 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 İlişkin Tebliğ” in 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 Gayrimenkulün 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, taşınmazın tapu kaydı üzerindeki belirtme 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 imar planında ticaret alanında kalmakta olup, bitişik nizam, 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 izin belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait 18.02.2020 tarih M226068449003 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu sertifikaya göre bina bina enerji performansı "D sınıfı", sera gazı emisyonu "F sınıfı" olarak belirlenmiştir.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje 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.

Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası 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 cephesinden sağlanmaktadır.
- Taşınmazın bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 2, 3 ve 4. normal katları ise lojman olarak dizayn edilmiş olup 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.
- Binanın 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.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Taşınmaz mimari projesi ile uyumludur. Lojman katlarının 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 kullanılmaktadır. 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.
- Şehir merkezinde, merkezi konumda olup algılanırlığı yüksektir.
- Bina bir bütün olarak poliklinik, okul, yurt, dersane, çok katlı mağaza vb. fonksiyonel kullanılmalar için uygundur.
- Binanın bulunduğu parsel 6 kat ticaret imarlı olup, binaya tadilat projesi ile 1 kat ilave edilebilme olanağı bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- 26 yıllık bir yapıdır.
- Lojman katlarının bakıma ihtiyacı vardır.

Fırsatlar

- Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada ve tek malikli olması nedeniyle gayrimenkulün fonksiyonel kullanımını sağlayacağından kat kat ya bir bütün olarak kiralanması kolaydır.

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (bina)	Konu Mülkün 500 m batısında	177	177	2.000.000 TL	11.299 TL	Atılğan Emlak 0532 354 22 15	Daha iyi konumda yer alan, kavşağa cepheli köşebaşı parsel üzerinde 177 m2 kullanım alanlı masraf gerektiren iki katlı bina (istenen fiyat yüksektir)
2 (bina)	Celal Mahallesi	250	250	1.500.000 TL	6.000 TL	Aksu Emlak 0505 663 60 38	Yakın konumda zemin katı dükkan üst katı konut olarak kullanılan bina
3 (bina)	Celal Mahallesi	300	300	1.100.000 TL	3.667 TL	Aksu Emlak 0505 663 60 39	Yakın konumda zemin katı dükkan üst katı konut olarak kullanılan bina
Beyan	Yakın çevrede benzer nitelikli ticari bina emsali çok kısıtlıdır. Alıcı kitlesi çok sınırlı olduğundan bölgede bu büyüklükte ticari gayrimenkul alım satımı çok az gerçekleşmektedir. Turhal'da faaliyet gösteren emsal ofisleri, değerlendirme konusu binanın bir bütün olarak 3.000 TL/m2 ile 3.500 TL/m2 arası bedelle satılabileceğini ancak satışının uzun sürebileceğini beyan etmişlerdir.						



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSALLER			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	2.000.000	1.500.000	1.100.000
Pazarlık Payı	50%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.000.000	1.350.000	1.045.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	177	250	300
Birim M2 Değeri	5.650	5.400	3.483
Konum Düzeltmesi	-20%	0%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-25%	-25%	-25%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	-10%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-40%</i>	<i>-35%</i>	<i>-5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	3.390	3.510	3.309
Ortalama	3.403 TL		

Bina birim m² değeri 3.400 TL olarak hesaplanmış olup binanın pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı(m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
990	3.400 TL	3.366.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 26 yıllık ticari bir bina olması ve yakın çevrede emsal arsa olmaması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

Bölgede emsal kiralık bina bulunamadığından dükkân emsalleri bulunmuş ve bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinin görüşlerine başvurulmuş olup ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	260	162	7.000 TL	43 TL	Mustafa Bey 0505 863 88 04	Bodrum (60m ²) + Zemin (100m ²) + Asma kat (100m ²) toplam 260 m ² olan Denizbank Turhal şubesi aylık 7000 TL kira ödemektedir.
2 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	398	239,5	12.000 TL	50 TL	Şube Yetkilisi 0356 276 00 11	Zemin (150m ²) + Asma kat (110m ²) + Normal Kat (138m ²) toplam 398 m ² olan Yapı Kredi Bankası Turhal şubesi aylık 12.000 TL kira ödemektedir.
Beyan	Yakın çevrede benzer nitelikli kiralık ticari bina emsali bulunmamaktadır. Turhal'da faaliyet gösteren emsal ofisleri, değerlendirme konusu binanın bir bütün olarak aylık 15.000 TL ile 20.000 TL arası kira getirebileceğini beyan etmişlerdir.						

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
İstenen Kira(TL)	7.000	12.000
Pazarlık Payı	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	7.000	12.000
Büyükölük(m2)	162	239,5
Birim m ² Kirası	43	50
Konum Düzeltmesi	15%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>-10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	45	45
Ortalama	45	

Emsallerin konum ve büyükölüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

Emsaller ile benzer olarak değerlendirme konusu bina bodrum katı 1/5 1. Katı ½ ve normal katları ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir. Binanın zemine indirgenmiş birim m² kirası 45 TL olarak hesaplanmış olup, bölgedeki emlak ofisleri ile yapılan görüşmede bölgede ticari gayrimenkullerin geri dönüş süresinin 15 yıl civarında olduğu öğrenilmiş, buna göre 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(m2)	Bina Düzeltilmiş Alanı(m2)	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

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira geliri raporumuzun 6.5.3 bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık kirası 18.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Bina
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.366.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.323.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha 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 hazırlanmış olup söz konusu rapor 04.03.2020 tarihinde müşteri unvan değişikliği nedeniyle revize edilmiştir.

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 Tebliği’nin 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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.323.000 TL
KDV Dâhil	3.921.140 TL

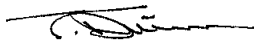
Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000 TL
KDV Dâhil	21.240 TL

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. KDV oranı % 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 Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Vaziyet Planı
5. Kat Planı
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Enerji Kimlik Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: TOKAT			
	İlçe: TURHAL			
	Mahalle/Köy: CELAL			
	Mevki:			
	Ada: 272	Parsel: 47		
	Yüz Ölçümü: 202,66 m2	Cilt/Sayfa No: 2 - 192		
	Niteliği: ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam	202,66
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 64829400		Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi: 		Tescil Tarihi/Yevmiye No: 16/01/2020 - 598	Siciline Uygundur.
				Veriliş Tarihi: 16/01/2020 Orhan ERGEN Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:07

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
096220047544	2020-05-05-13.31.46.630193	4754
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	64829400	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	TOKAT/TURHAL	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Turhal TM	
Mahalle / Köy Adı:	CELAL M	
Mevki:	.	
Cilt / Sayfa	2/192	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.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 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	(SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Turhal TM Diğer Beyanların Tesis 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: 598 Tarih: 16/01/2020	



T.C.
TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 89273252-754-E.3400
Konu : İmar Durumu

15/05/2020

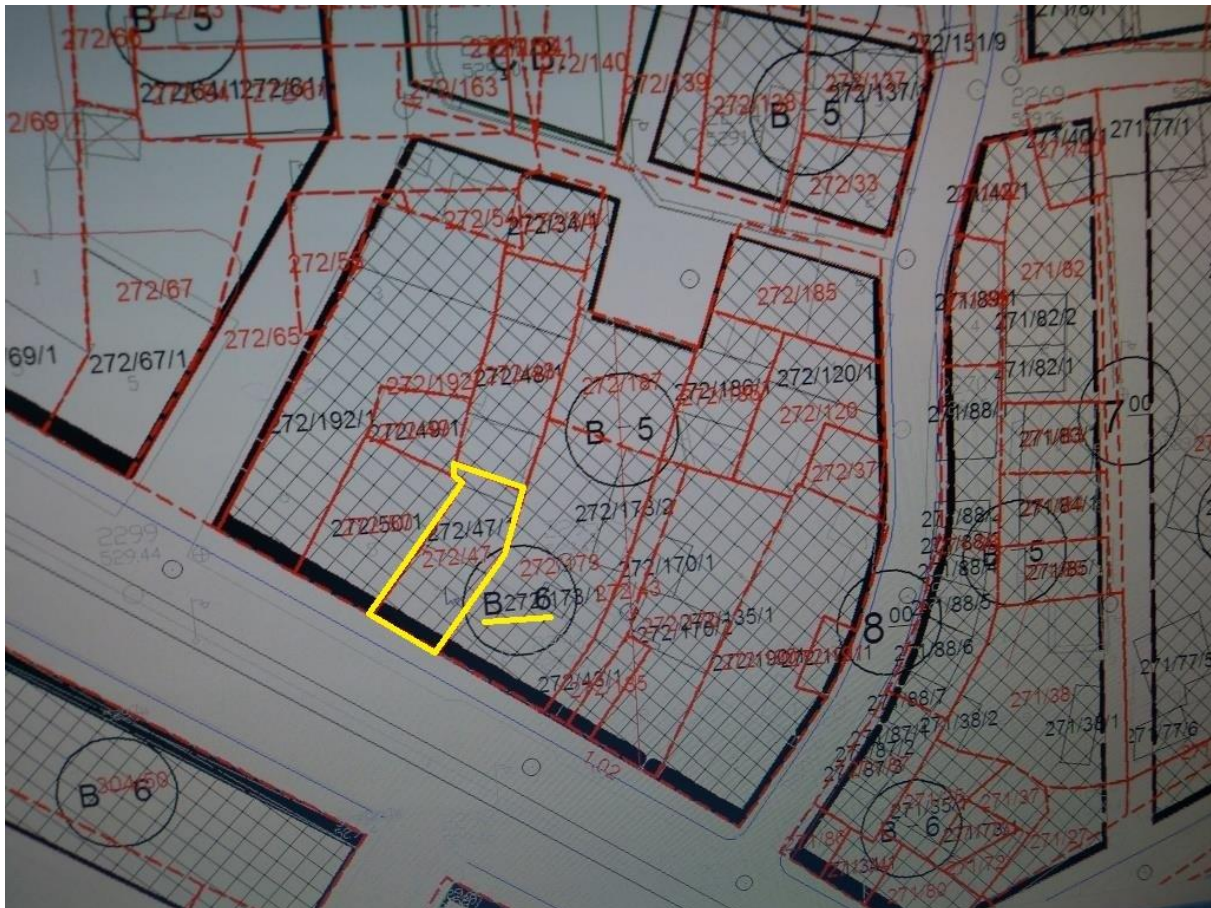
Sayın
ŞEKERBANK TURHAL ŞB.

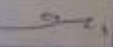
İlgi : 14.05.2020 tarihli ve sayılı yazınız

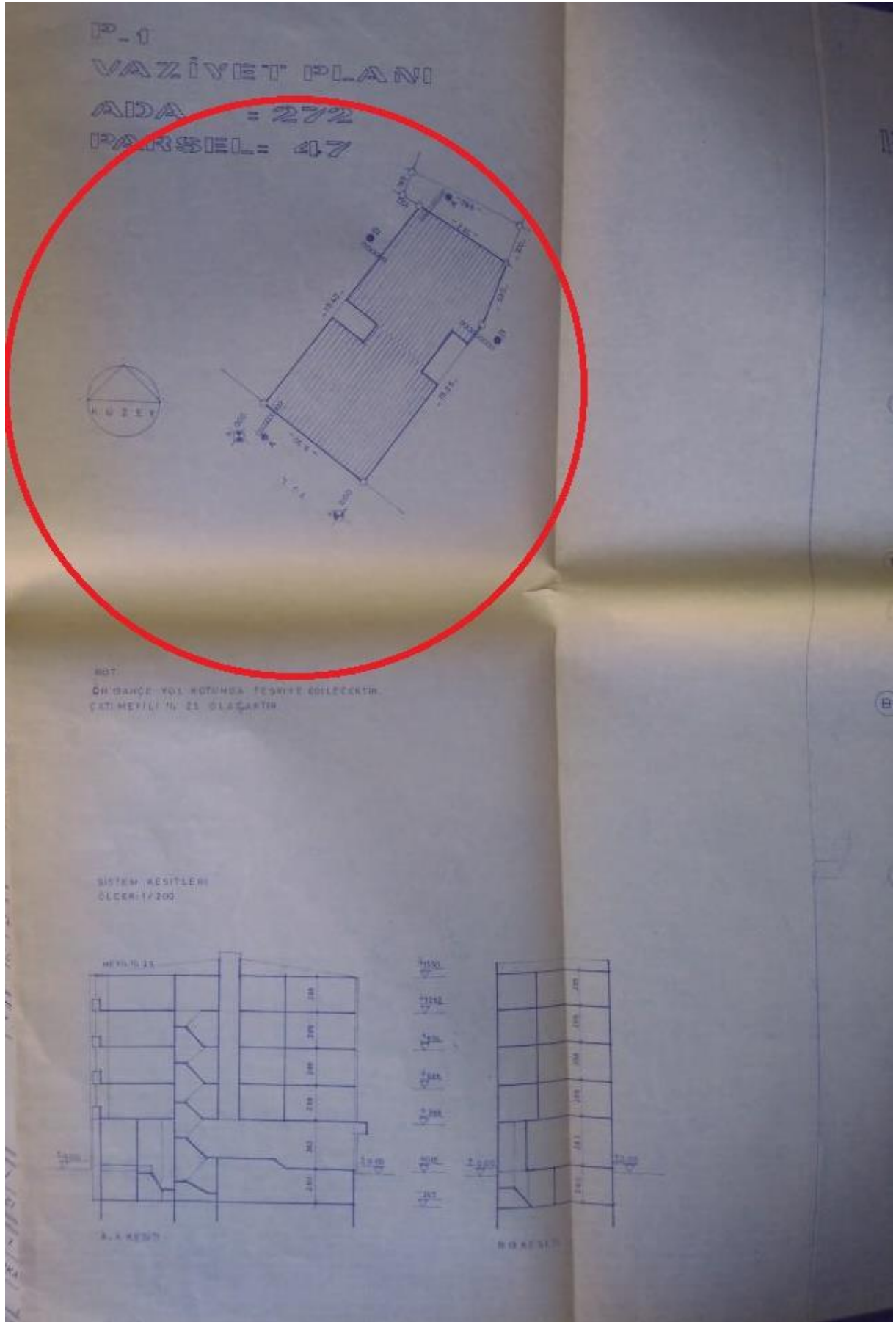
İlçemiz Celal mahallesi 272 ada 47 nolu parsel uygulama imar planı içerisinde B-6 Ticaret Alanına isabet etmektedir.

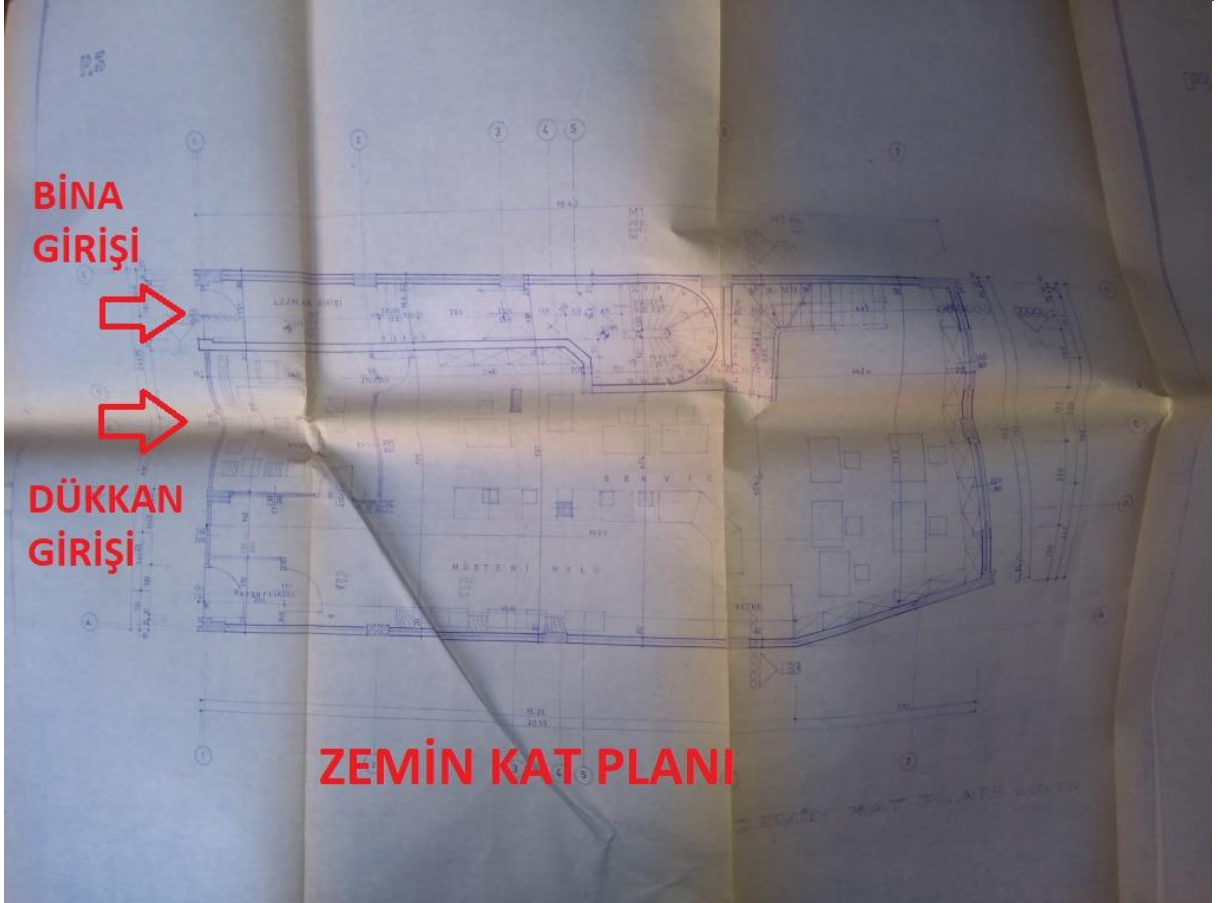
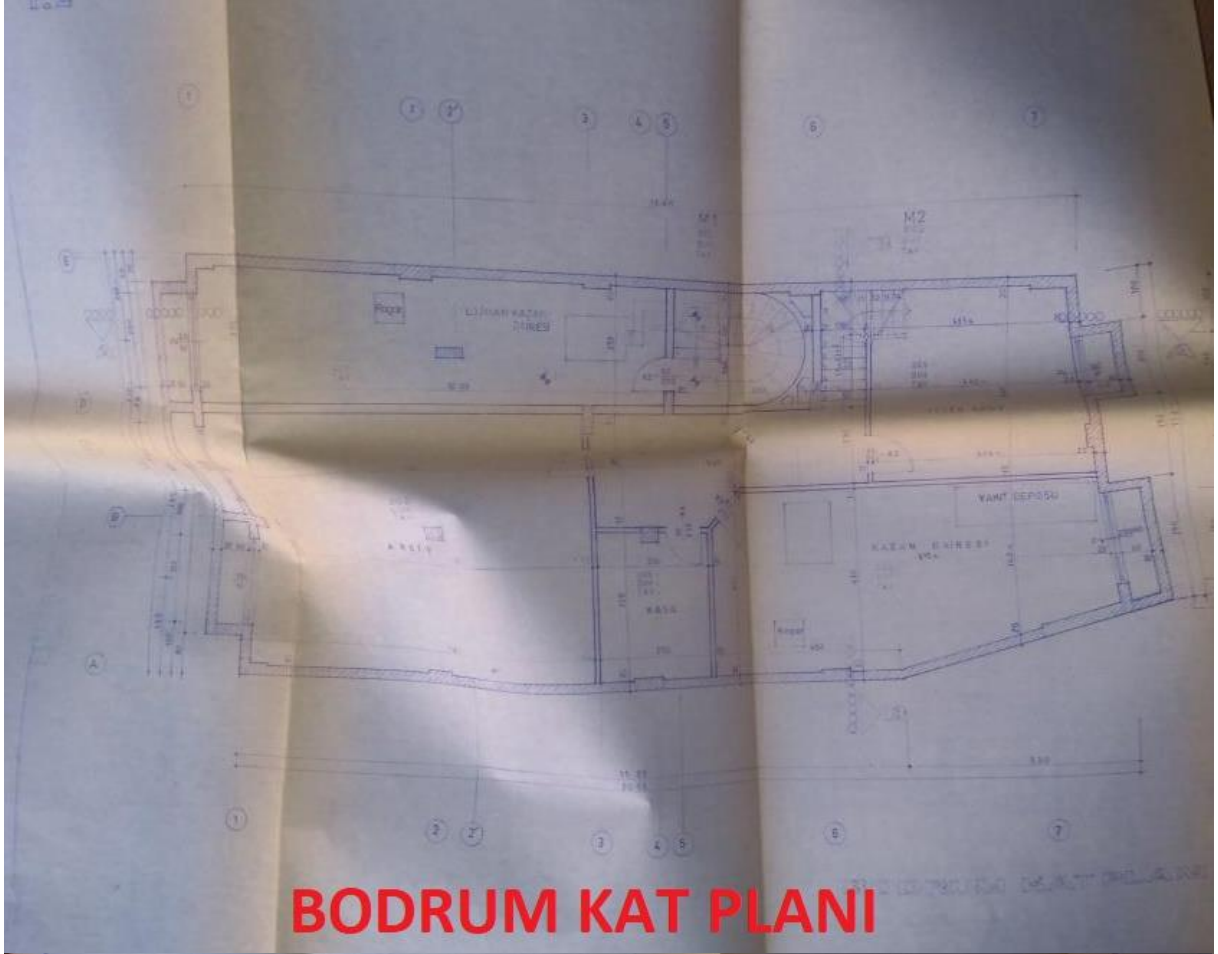
(e-İmzalıdır)
Yusuf KARAKOYUN
Belediye Başkan Yardımcısı

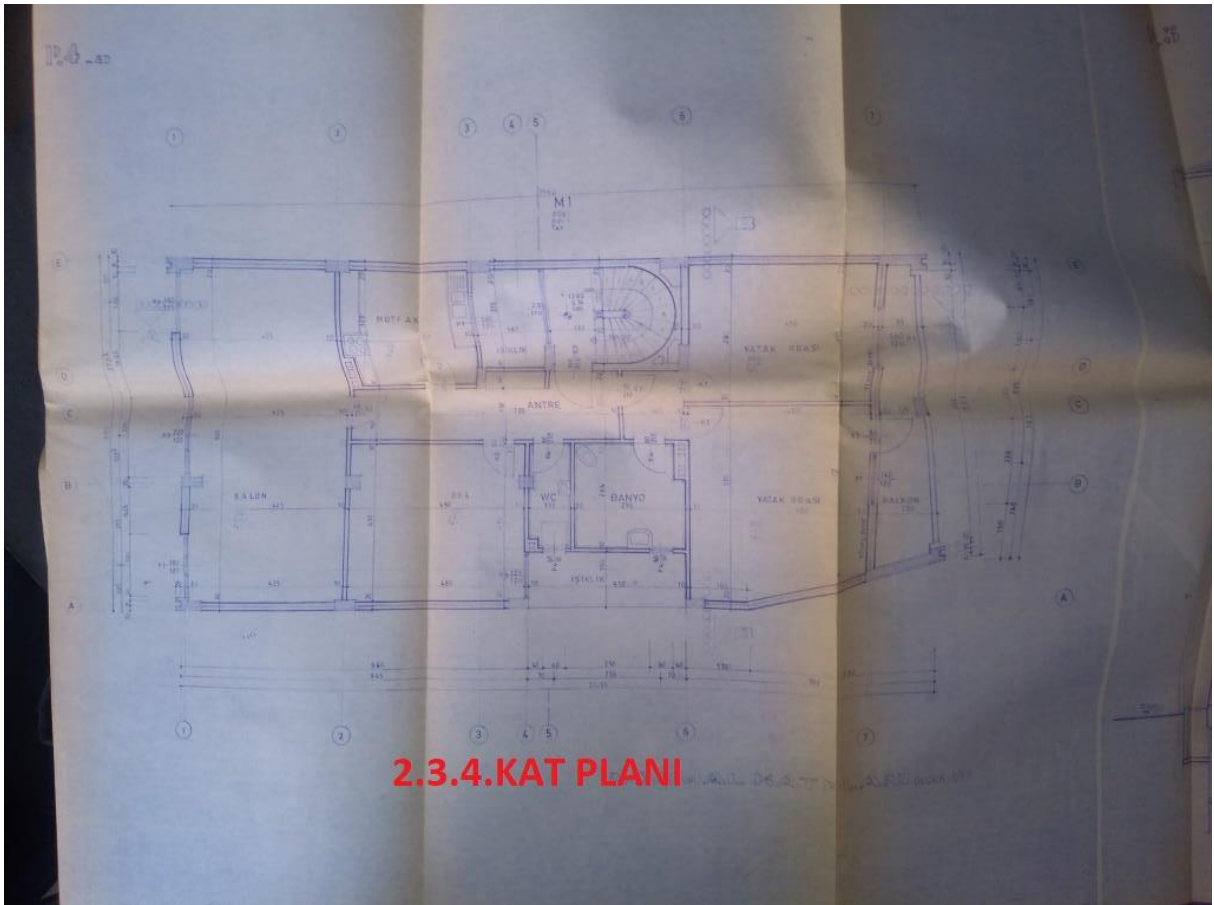
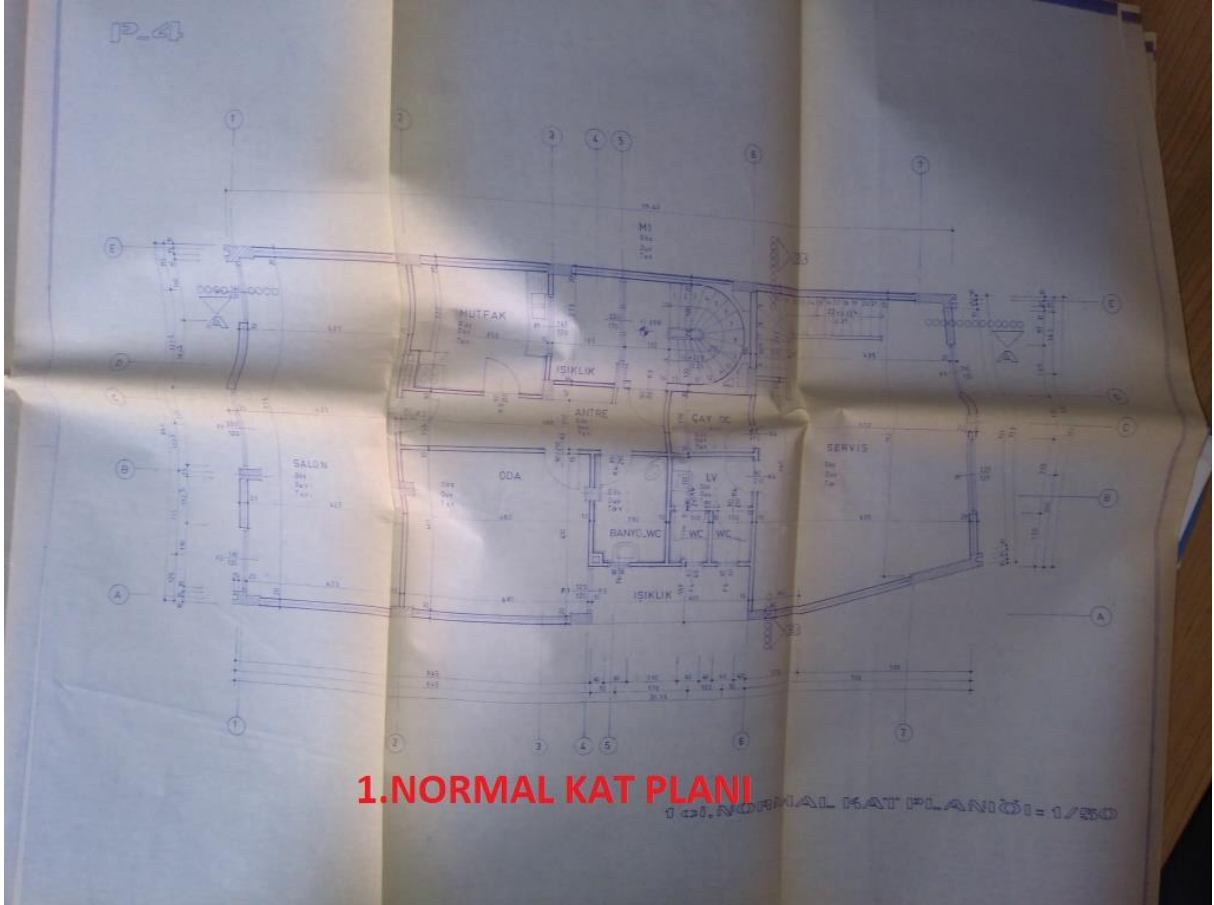
*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (bbJMLH-C+J1uC-5Hm9qH-xDKvNz-Bp24uYy+) kodunu yazınız.

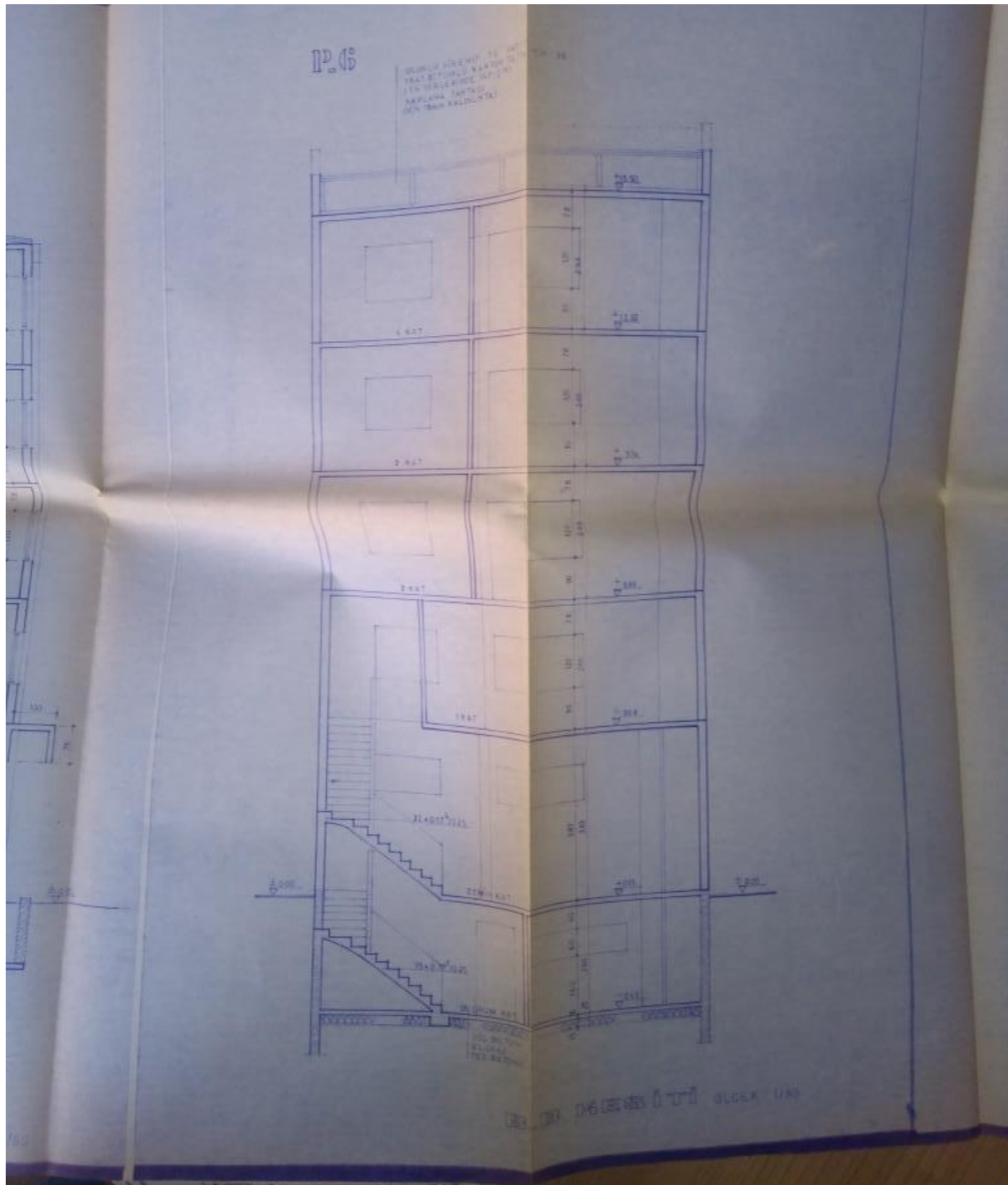


	ŞEKERBANK T.A.Ş.								
TÜRKİYE ŞUBESİ									
PROJE MÜELLEFINİN ADI ÇAĞ MİMARLIK BÜROSU Büyükdere Bulvarı No: 101 Kat: 100000 BEŞİKTAŞ	ÖNÜMÜ ÇAĞ	ODA BELGE NO	ODA SICIL NO 1670	BELEDİYE SICIL NO	İMZA 				
ODA VİZESİ									
YAPININ	SAHİBİ KULLANMA AMACI								
ARSA NIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA 272	PARSEL 47	M ²		
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YÜK	HAREKET YAK. KİMLİĞİ
ÖLÇEK			YAPAN			ORAY			
MİMARİ									
DETAY									









YAPI RUHSATI

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

1. Ruhsatı Veren Kurum Belediye Başkanlığı		2. Ruhsat Tarihi 27.03.1992		3. Ruhsat Numarası 1992 / 18	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı Yeni Yapi		5. Mahallesi celal		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. Isınma 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 celal 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		27. Yüz Ölçümü		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	
29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği	
32. 1m2 sinin Maliyeti		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)		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. Taahhüt 27.3.1992 50PS Fenni Mesuliyet		46. Adı Soyadı MECDET CAYIRCI	
47. Adresi Sokullu Mehmet Paşa Cad. 74/5 ANKARA		48. Kurum Sicil No. 15809		49. Oda Sicil No. 31931	
50. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümancağı Yeri Belediye Çöpçü		51. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 380		52. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 380	
53. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümancağı Yeri		54. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		55. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
56. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		57. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		58. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
59. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		60. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		61. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
62. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		63. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		64. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
65. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		66. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		67. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
68. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		69. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		70. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
71. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		72. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		73. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
74. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		75. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		76. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
77. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		78. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		79. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
80. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		81. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		82. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
83. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		84. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		85. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
86. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		87. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		88. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
89. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		90. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		91. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
92. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		93. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		94. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
95. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		96. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		97. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
98. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		99. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		100. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	

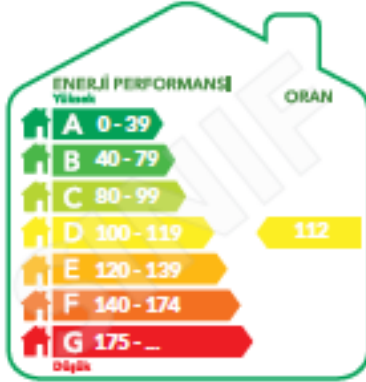
Bu belge YAPILARIN YAPILMA YÖNETMELİĞİNE (1992/12) göre hazırlanmıştır ve yapı alanının sınırlarını gösterir. Bu belge geçerli olduğu sürece yapı alanına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Verilen Kurum TÜRKAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat Tarihi 24.9.1993		3. Ruhsat Numarası 1993/58	
4. Ruhsat Verilen Maksud Tedilat		5. Mahallesi Celal		6. Pafta No. 272	
7. Ada No. 47		8. Parsel No. 47			
9. İnşaat Durumu Tarihi 26.3.1992		10. İnşaat Durumu Numarası 1992/12		11. İşin Adı Katıfali	
12. Yıkılma Tarihi Sıfır		13. Tapu Tesvil Belgesi Verilen Kurum Tahvil Topu Sicil Müd.		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 25.5.1977	
15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası		16. YAPI SAHİBİNİN Seherbank T.A.Ş. Genel Müd.		17. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Seherbank T.A.Ş. Genel Müd.	
18. Adı Soyadı / Unvanı Seherbank T.A.Ş. Genel Müd.		19. Adı Soyadı / Unvanı Seherbank T.A.Ş. Genel Müd.		20. Kurum Sicil Numarası	
21. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kağıthane / ANKARA		22. Vergi Dairesi Sicil No 8079230022		23. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Kağıthane / ANKARA	
24. Vergi Dairesi Sicil Numarası		25. Adresi Celal mah. Cum. Cad.		26. Adresi TURKAL	
27. Yapının Her Bir Katının Katman Maksud		28. Kat Sayısı 3		29. Kat Sayısı 161	
30. Kat Sayısı 1		31. Kat Sayısı 81		32. Kat Sayısı 166	
33. Kat Sayısı 1		34. Kat Sayısı 81		35. Kat Sayısı 166	
36. Kat Sayısı 2		37. Kat Sayısı 81		38. Kat Sayısı 166	
39. Kat Sayısı 2		40. Kat Sayısı 81		41. Kat Sayısı 166	
42. Kat Sayısı 2		43. Kat Sayısı 81		44. Kat Sayısı 166	
45. Kat Sayısı 2		46. Kat Sayısı 81		47. Kat Sayısı 166	
48. Kat Sayısı 2		49. Kat Sayısı 81		50. Kat Sayısı 166	
51. Kat Sayısı 2		52. Kat Sayısı 81		53. Kat Sayısı 166	
54. Kat Sayısı 2		55. Kat Sayısı 81		56. Kat Sayısı 166	
57. Kat Sayısı 2		58. Kat Sayısı 81		59. Kat Sayısı 166	
60. Kat Sayısı 2		61. Kat Sayısı 81		62. Kat Sayısı 166	
63. Kat Sayısı 2		64. Kat Sayısı 81		65. Kat Sayısı 166	
66. Kat Sayısı 2		67. Kat Sayısı 81		68. Kat Sayısı 166	
69. Kat Sayısı 2		70. Kat Sayısı 81		71. Kat Sayısı 166	
72. Kat Sayısı 2		73. Kat Sayısı 81		74. Kat Sayısı 166	
75. Kat Sayısı 2		76. Kat Sayısı 81		77. Kat Sayısı 166	
78. Kat Sayısı 2		79. Kat Sayısı 81		80. Kat Sayısı 166	
81. Kat Sayısı 2		82. Kat Sayısı 81		83. Kat Sayısı 166	
84. Kat Sayısı 2		85. Kat Sayısı 81		86. Kat Sayısı 166	
87. Kat Sayısı 2		88. Kat Sayısı 81		89. Kat Sayısı 166	
90. Kat Sayısı 2		91. Kat Sayısı 81		92. Kat Sayısı 166	
93. Kat Sayısı 2		94. Kat Sayısı 81		95. Kat Sayısı 166	
96. Kat Sayısı 2		97. Kat Sayısı 81		98. Kat Sayısı 166	
99. Kat Sayısı 2		100. Kat Sayısı 81		101. Kat Sayısı 166	
102. Kat Sayısı 2		103. Kat Sayısı 81		104. Kat Sayısı 166	
105. Kat Sayısı 2		106. Kat Sayısı 81		107. Kat Sayısı 166	
108. Kat Sayısı 2		109. Kat Sayısı 81		110. Kat Sayısı 166	
111. Kat Sayısı 2		112. Kat Sayısı 81		113. Kat Sayısı 166	
114. Kat Sayısı 2		115. Kat Sayısı 81		116. Kat Sayısı 166	
117. Kat Sayısı 2		118. Kat Sayısı 81		119. Kat Sayısı 166	
120. Kat Sayısı 2		121. Kat Sayısı 81		122. Kat Sayısı 166	
123. Kat Sayısı 2		124. Kat Sayısı 81		125. Kat Sayısı 166	
126. Kat Sayısı 2		127. Kat Sayısı 81		128. Kat Sayısı 166	
129. Kat Sayısı 2		130. Kat Sayısı 81		131. Kat Sayısı 166	
132. Kat Sayısı 2		133. Kat Sayısı 81		134. Kat Sayısı 166	
135. Kat Sayısı 2		136. Kat Sayısı 81		137. Kat Sayısı 166	
138. Kat Sayısı 2		139. Kat Sayısı 81		140. Kat Sayısı 166	
141. Kat Sayısı 2		142. Kat Sayısı 81		143. Kat Sayısı 166	
144. Kat Sayısı 2		145. Kat Sayısı 81		146. Kat Sayısı 166	
147. Kat Sayısı 2		148. Kat Sayısı 81		149. Kat Sayısı 166	
150. Kat Sayısı 2		151. Kat Sayısı 81		152. Kat Sayısı 166	
153. Kat Sayısı 2		154. Kat Sayısı 81		155. Kat Sayısı 166	
156. Kat Sayısı 2		157. Kat Sayısı 81		158. Kat Sayısı 166	
159. Kat Sayısı 2		160. Kat Sayısı 81		161. Kat Sayısı 166	
162. Kat Sayısı 2		163. Kat Sayısı 81		164. Kat Sayısı 166	
165. Kat Sayısı 2		166. Kat Sayısı 81		167. Kat Sayısı 166	
168. Kat Sayısı 2		169. Kat Sayısı 81		170. Kat Sayısı 166	
171. Kat Sayısı 2		172. Kat Sayısı 81		173. Kat Sayısı 166	
174. Kat Sayısı 2		175. Kat Sayısı 81		176. Kat Sayısı 166	
177. Kat Sayısı 2		178. Kat Sayısı 81		179. Kat Sayısı 166	
180. Kat Sayısı 2		181. Kat Sayısı 81		182. Kat Sayısı 166	
183. Kat Sayısı 2		184. Kat Sayısı 81		185. Kat Sayısı 166	
186. Kat Sayısı 2		187. Kat Sayısı 81		188. Kat Sayısı 166	
189. Kat Sayısı 2		190. Kat Sayısı 81		191. Kat Sayısı 166	
192. Kat Sayısı 2		193. Kat Sayısı 81		194. Kat Sayısı 166	
195. Kat Sayısı 2		196. Kat Sayısı 81		197. Kat Sayısı 166	
198. Kat Sayısı 2		199. Kat Sayısı 81		200. Kat Sayısı 166	
201. Kat Sayısı 2		202. Kat Sayısı 81		203. Kat Sayısı 166	
204. Kat Sayısı 2		205. Kat Sayısı 81		206. Kat Sayısı 166	
207. Kat Sayısı 2		208. Kat Sayısı 81		209. Kat Sayısı 166	
210. Kat Sayısı 2		211. Kat Sayısı 81		212. Kat Sayısı 166	
213. Kat Sayısı 2		214. Kat Sayısı 81		215. Kat Sayısı 166	
216. Kat Sayısı 2		217. Kat Sayısı 81		218. Kat Sayısı 166	
219. Kat Sayısı 2		220. Kat Sayısı 81		221. Kat Sayısı 166	
222. Kat Sayısı 2		223. Kat Sayısı 81		224. Kat Sayısı 166	
225. Kat Sayısı 2		226. Kat Sayısı 81		227. Kat Sayısı 166	
228. Kat Sayısı 2		229. Kat Sayısı 81		230. Kat Sayısı 166	
231. Kat Sayısı 2		232. Kat Sayısı 81		233. Kat Sayısı 166	
234. Kat Sayısı 2		235. Kat Sayısı 81		236. Kat Sayısı 166	
237. Kat Sayısı 2		238. Kat Sayısı 81		239. Kat Sayısı 166	
240. Kat Sayısı 2		241. Kat Sayısı 81		242. Kat Sayısı 166	
243. Kat Sayısı 2		244. Kat Sayısı 81		245. Kat Sayısı 166	
246. Kat Sayısı 2		247. Kat Sayısı 81		248. Kat Sayısı 166	
249. Kat Sayısı 2		250. Kat Sayısı 81		251. Kat Sayısı 166	
252. Kat Sayısı 2		253. Kat Sayısı 81		254. Kat Sayısı 166	
255. Kat Sayısı 2		256. Kat Sayısı 81		257. Kat Sayısı 166	
258. Kat Sayısı 2		259. Kat Sayısı 81		260. Kat Sayısı 166	
261. Kat Sayısı 2		262. Kat Sayısı 81		263. Kat Sayısı 166	
264. Kat Sayısı 2		265. Kat Sayısı 81		266. Kat Sayısı 166	
267. Kat Sayısı 2		268. Kat Sayısı 81		269. Kat Sayısı 166	
270. Kat Sayısı 2		271. Kat Sayısı 81		272. Kat Sayısı 166	
273. Kat Sayısı 2		274. Kat Sayısı 81		275. Kat Sayısı 166	
276. Kat Sayısı 2		277. Kat Sayısı 81		278. Kat Sayısı 166	
279. Kat Sayısı 2		280. Kat Sayısı 81		281. Kat Sayısı 166	
282. Kat Sayısı 2		283. Kat Sayısı 81		284. Kat Sayısı 166	
285. Kat Sayısı 2		286. Kat Sayısı 81		287. Kat Sayısı 166	
288. Kat Sayısı 2		289. Kat Sayısı 81		290. Kat Sayısı 166	
291. Kat Sayısı 2		292. Kat Sayısı 81		293. Kat Sayısı 166	
294. Kat Sayısı 2		295. Kat Sayısı 81		296. Kat Sayısı 166	
297. Kat Sayısı 2		298. Kat Sayısı 81		299. Kat Sayısı 166	
300. Kat Sayısı 2		301. Kat Sayısı 81		302. Kat Sayısı 166	
303. Kat Sayısı 2		304. Kat Sayısı 81		305. Kat Sayısı 166	
306. Kat Sayısı 2		307. Kat Sayısı 81		308. Kat Sayısı 166	
309. Kat Sayısı 2		310. Kat Sayısı 81		311. Kat Sayısı 166	
312. Kat Sayısı 2		313. Kat Sayısı 81		314. Kat Sayısı 166	
315. Kat Sayısı 2		316. Kat Sayısı 81		317. Kat Sayısı 166	
318. Kat Sayısı 2		319. Kat Sayısı 81		320. Kat Sayısı 166	
321. Kat Sayısı 2		322. Kat Sayısı 81		323. Kat Sayısı 166	
324. Kat Sayısı 2		325. Kat Sayısı 81		326. Kat Sayısı 166	
327. Kat Sayısı 2		328. Kat Sayısı 81		329. Kat Sayısı 166	
330. Kat Sayısı 2		331. Kat Sayısı 81		332. Kat Sayısı 166	
333. Kat Sayısı 2		334. Kat Sayısı 81		335. Kat Sayısı 166	
336. Kat Sayısı 2		337. Kat Sayısı 81		338. Kat Sayısı 166	
339. Kat Sayısı 2		340. Kat Sayısı 81		341. Kat Sayısı 166	
342. Kat Sayısı 2		343. Kat Sayısı 81		344. Kat Sayısı 166	
345. Kat Sayısı 2		346. Kat Sayısı 81		347. Kat Sayısı 166	
348. Kat Sayısı 2		349. Kat Sayısı 81		350. Kat Sayısı 166	
351. Kat Sayısı 2		352. Kat Sayısı 81		353. Kat Sayısı 166	
354. Kat Sayısı 2		355. Kat Sayısı 81		356. Kat Sayısı 166	
357. Kat Sayısı 2		358. Kat Sayısı 81		359. Kat Sayısı 166	
360. Kat Sayısı 2		361. Kat Sayısı 81		362. Kat Sayısı 166	
363. Kat Sayısı 2		364. Kat Sayısı 81		365. Kat Sayısı 166	
366. Kat Sayısı 2		367. Kat Sayısı 81		368. Kat Sayısı 166	
369. Kat Sayısı 2		370. Kat Sayısı 81		371. Kat Sayısı 166	
372. Kat Sayısı 2		373. Kat Sayısı 81		374. Kat Sayısı 166	
375. Kat Sayısı 2		376. Kat Sayısı 81		377. Kat Sayısı 166	
378. Kat Sayısı 2		379. Kat Sayısı 81		380. Kat Sayısı 166	
381. Kat Sayısı 2		382. Kat Sayısı 81		383. Kat Sayısı 166	
384. Kat Sayısı 2		385. Kat Sayısı 81		386. Kat Sayısı 166	
387. Kat Sayısı 2		388. Kat Sayısı 81		389. Kat Sayısı 166	
390. Kat Sayısı 2		391. Kat Sayısı 81		392. Kat Sayısı 166	
393. Kat Sayısı 2		394. Kat Sayısı 81		395. Kat Sayısı 166	
396. Kat Sayısı 2		397. Kat Sayısı 81		398. Kat Sayısı 166	
399. Kat Sayısı 2		400. Kat Sayısı 81		401. Kat Sayısı 166	
402. Kat Sayısı 2		403. Kat Sayısı 81		404. Kat Sayısı 166	
405. Kat Sayısı 2		406. Kat Sayısı 81		407. Kat Sayısı 166	
408. Kat Sayısı 2		409. Kat Sayısı 81		410. Kat Sayısı 166	
411. Kat Sayısı 2		412. Kat Sayısı 81		413. Kat Sayısı 166	
414. Kat Sayısı 2		415. Kat Sayısı 81		416. Kat Sayısı 166	
417. Kat Sayısı 2		418. Kat Sayısı 81		419. Kat Sayısı 166	
420. Kat Sayısı 2		421. Kat Sayısı 81		422. Kat Sayısı 166	
423. Kat Sayısı 2		424. Kat Sayısı 81		425. Kat Sayısı 166	
426. Kat Sayısı 2		427. Kat Sayısı 81		428. Kat Sayısı 166	
429. Kat Sayısı 2		430. Kat Sayısı 81		431. Kat Sayısı 166	
432. Kat Sayısı 2		433. Kat Sayısı 81		434. Kat Sayısı 166	
435. Kat Sayısı 2		436. Kat Sayısı 81		437. Kat Sayısı 166	
438. Kat Sayısı 2		439. Kat Sayısı 81		440. Kat Sayısı 166	
441. Kat Sayısı 2		442. Kat Sayısı 81		443. Kat Sayısı 166	
444. Kat Sayısı 2		445. Kat Sayısı 81		446. Kat Sayısı 166	
447. Kat Sayısı 2		448. Kat Sayısı 81		449. Kat Sayısı 166	
450. Kat Sayısı 2		451. Kat Sayısı 81		452. Kat Sayısı 166	
453. Kat Sayısı 2		454. Kat Sayısı 81		455. Kat Sayısı 166	
456. Kat Sayısı 2		457. Kat Sayısı 81		458. Kat Sayısı 166	
459. Kat Sayısı 2		460. Kat Sayısı 81			

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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



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

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	6	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,79	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina içi bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02		Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği (m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı (m²):	1.045,09	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93		Kağıt Duvarlar (Harç fugalan-dertleri dahil)		
İklimlendirilen Alan (m²):	784,62	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00		Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikle)		
Net Alan (m²):	724,59	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,44		Kaplamalar		
Toplam Zon Adedi:	18	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30				
İklimlendirilen Zon Adedi:	5	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,70				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 721,46

Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar
Alanı (m²):	608,85	112,61
U Değeri:	1,56	3,02
Kalınlık (m):	0,02 / 0,19 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m²): 226,74

Tipi:	Kolon/Barma	Kiriş
Alanı (m²):	53,96	172,78
U Değeri:	3,02	3,02
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı (m²): 184,98

Tipi:	Totol
Alanı (m²):	184,98
U Değeri:	1,93
Kalınlık (m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı (m²): 184,98

Tipi:	Teras
Alanı (m²):	184,98
U Değeri:	3,44
Kalınlık (m):	0,03 / 0,15 / 0,02

Toplam Pencere Alanı (m²): 79,40

Tipi	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	Alanı (m²)
			79,40

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M226068440003	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	18.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi:	5
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	5	5	
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	
Sistemin Tipi:	Klima	Elektrikli Ani Su Isıtıcı	
Sistemin Gücü (kW):	2	2	
Yakıt tipi:	Elektrik	Elektrik	
Güneş Enerjisi Katkısı:			
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	2	1	
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	
Sistemin Gücü (kW):	7	11	
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi:	A (Çıplak) - 18	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi:	Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen) 100
Toplam Aydınlatma Gücü (kW):	2.700,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni:	185.000,00		
Kojen, Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR			
Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.			
Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M226068449003	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	18.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	18.2.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:	







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.

İlkey 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.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

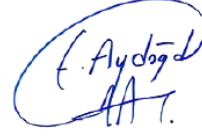
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(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