

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

YOZGAT – BOĞAZLIYAN

3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00081

Değer Tarihi: 30.06.2020



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:	:	30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00081
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parselde kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmaz
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 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	795 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.715.000
KDV Dahil	3.203.700

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.500
KDV Dahil	11.210

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 Kemal ÇETİN
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	Boğazlıyan 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	11
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	12
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	12
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	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	SWOT Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	17
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	17
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	18

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
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	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00081

Raporun Türü : Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada 39 Parselde kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli 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 29.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 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 Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi, Aşağı Mahallesi 72 Ada 39 Parselde Kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasının 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 eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

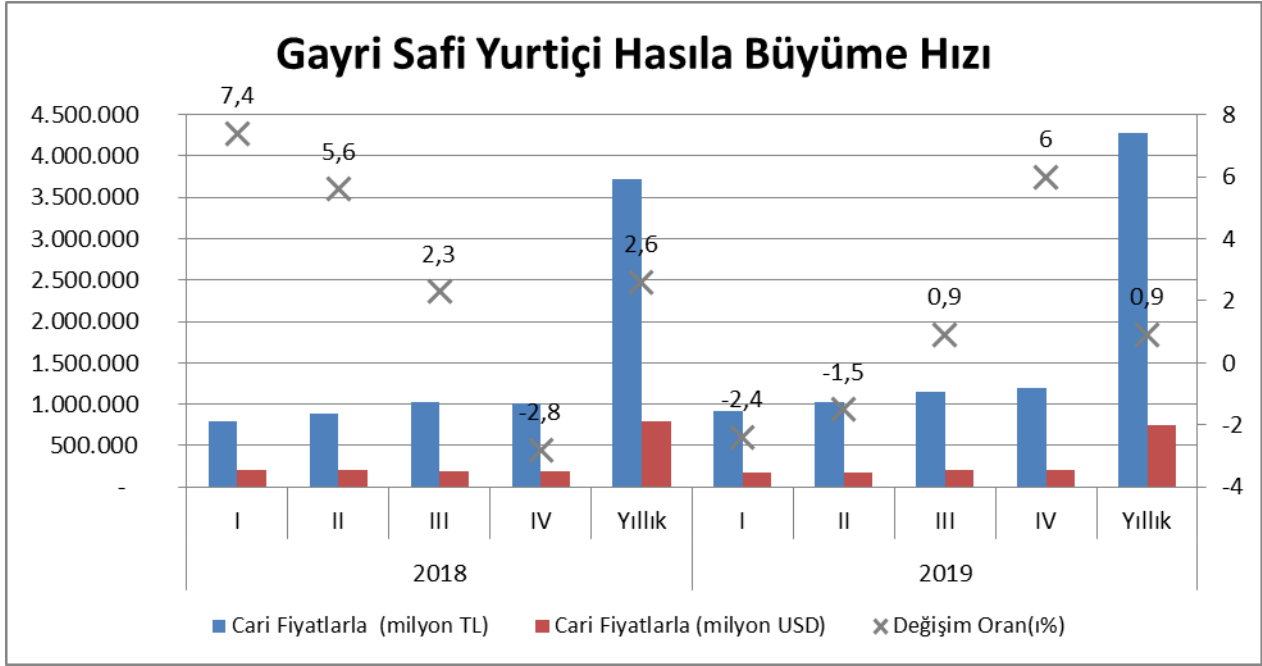
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

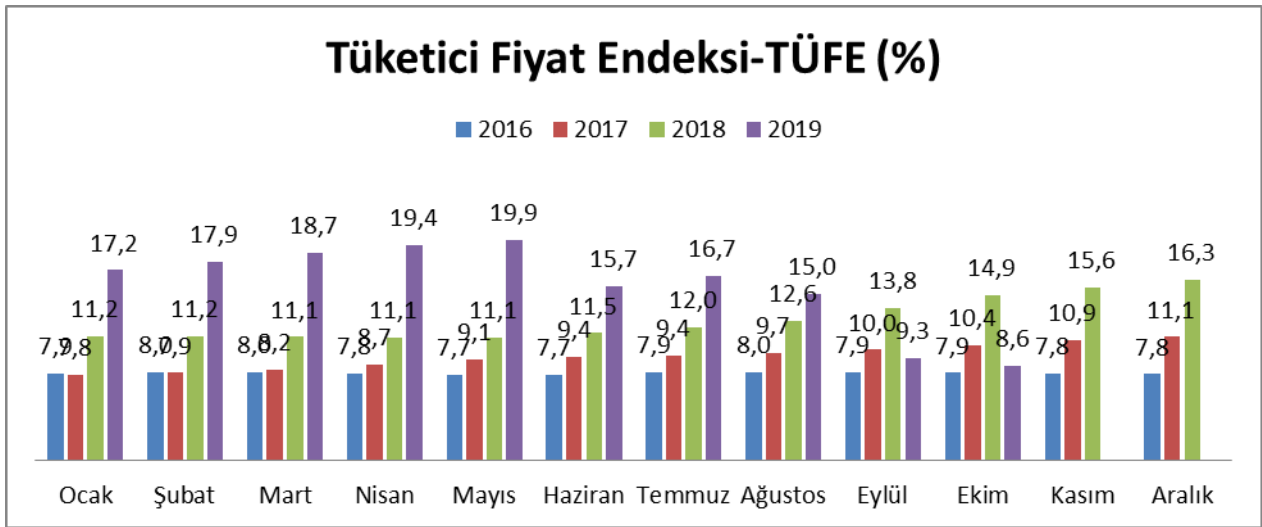
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 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 Boğazlıyan İlçesi

Boğazlıyan, Yozgat İli'nin bir ilçesidir. İlçede, Türkiye'nin 25. şeker fabrikası olan bir şeker fabrikası vardır. İlçe; il topraklarının güneyinde yer almaktadır. Kuzeyde Sarıkaya, kuzeybatıda Şefaattli ve merkez ilçe, batıda; Yenifakılı, güneybatıda; Nevşehir ve güneyde ise; Kayseri ve Felahiye ile komşudur. İlçede 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 34.269 kişi yaşamaktadır. Halkın başlıca geçim kaynağı tarım ve



hayvancılıktır. Uzunlu Barajı'ndan gelen sularla sulanan verimli Boğazlıyan Ovası önemli bir tarım alanıdır. Burada 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. Boğazlıyan'da, karasal iklim hâkim olup, yazları, sıcak ve kurak, kışları; soğuk ve kar yağışlıdır. İlçe, ova kenarında kurulduğu için her yönden rüzgârın etkisine açıktır. Sert rüzgârlar; özellikle, kış mevsiminde sıcaklığın daha çok düşmesi ne yol açmaktadır. İlçe, Yozgat İli 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.

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 ana arteri 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 İli, Boğazlıyan İlçesi 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 Öğretmenevi, Necatibey İlkokulu yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu Aşağı Mahallesi, Yozgat İli, Boğazlıyan İlçesi 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 Öğretmenevi, Necatibey İlkokulu yer almaktadır.



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 örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

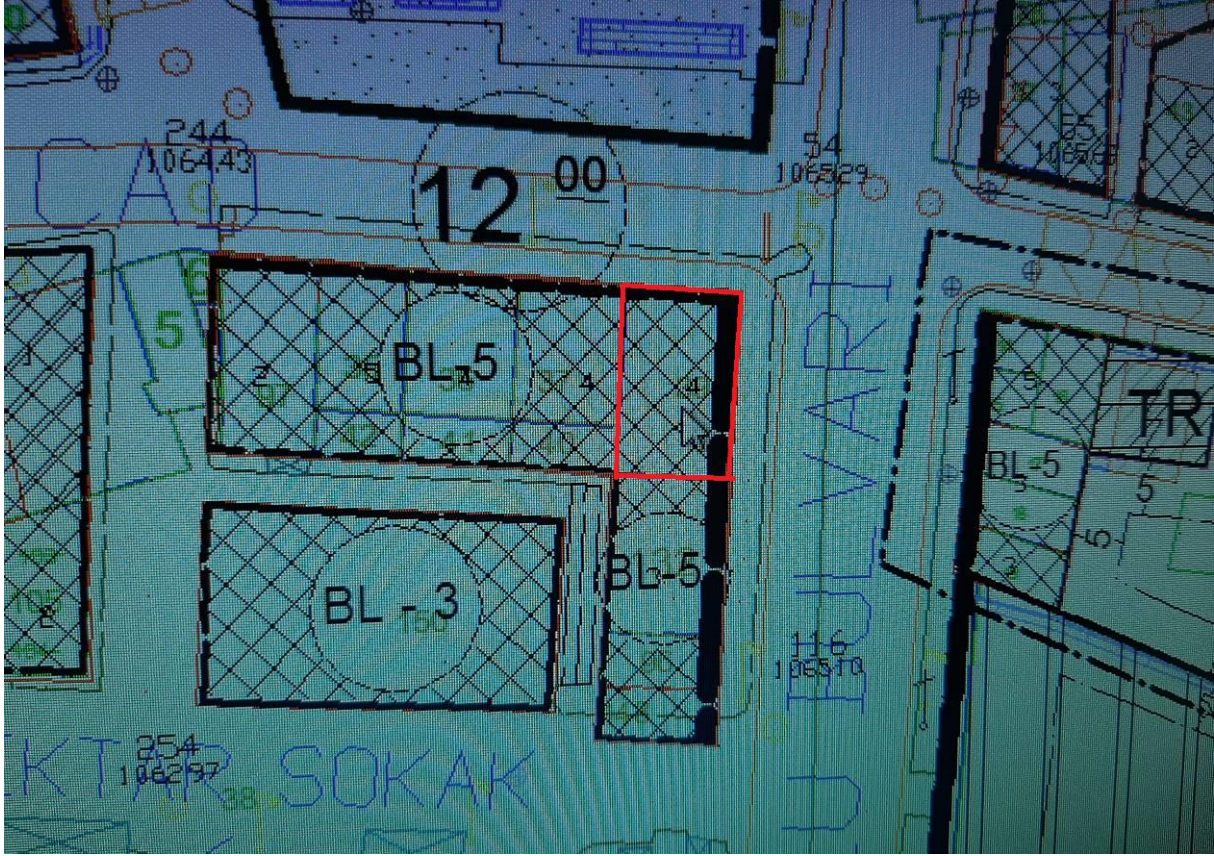
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.03.2018 tarih 1510 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 473 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin 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+ Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olup, Blok Nizam, 5 Kat, Hmax: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 taşınmaza ait

- Bila tarihli 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.

Gayrimenkul için 17.02.2020 tarihinde M2266857E548F no'lu enerji kimlik belgesi alınmıştır. Söz konusu belgeye göre gayrimenkulün enerji performansı ve sera gazı emisyonu D sınıfı olarak tespit edilmiştir.

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, 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 yapı kullanım izin belgesi alınmış olup cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle imar bilgileri açısından 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 değerleme 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	:	~26
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 160 m ² Zemin Kat: 160 m ² Asma Kat: 100 m ² Normal Katlar: 375 m ² (187,50 m ² x 2 kat) Toplam: 795 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 zemin, asma ve 2 normal kattan oluşan binadır.
- 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.
- Banka girişi, zemin kat seviyesinde doğu cepheden Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı üzerinden, lojman girişi zemin kat seviyesinde kuzey cepheden Fatih Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
- Bodrum kat zeminleri kalorifer dairesi hacminde beton kaplama, diğer hacimlerde seramik kaplama duvarları alçı 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 olarak kullanılmakta olup 1. normal katındaki lojmanlar arşiv olarak kullanılmaktadır.

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 ihtiyacı bulunmaktadır.
- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 26 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

- Bina çarşı içerisinde ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada yer almaktadır. Pandemi sonrası özellikle home office kullanımlarında kısa ve orta vadede talebin artma potansiyelinin bulunması nedeniyle lojman katına home office olarak talep artabilir.

Tehditler

- İlçe nüfusu azalan bir eğilime sahip olup, göç vermektedir.
- İlçe merkezinde yapı stoğunun eskimiş olması bölgeye olan talebi azaltmaktadır.
- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkilemesi ve 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 ticari kullanıma uygun 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 karşılaşılması 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 değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda bölgede nadiren satış yapıldığı tespit edilmiştir. İlçe merkezinin son 20 yıl içerisindeki nüfus artışı incelendiğinde yarı yarıya azalma olduğu görülmektedir. Gayrimenkul ilçenin en merkezi noktasında yer almaktadır. Eski yapı stoğunun bulunduğu bölgede gayrimenkul benzeri köşe konumlu, cephesi ve alanı geniş, çift cadde cepheci gayrimenkul az sayıdadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında satılık bina, kiralık dükkân ve büro emsallerine ulaşılmıştır. Veriler oldukça kısıtlıdır. 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 taşınmaz ilçe merkezinde yer almaktadır. İlçe merkezi eski yapı stoğunun bulunduğu, çarşı şeklinde örgütlenmiş bir ticaret alanıdır. Belediye binası, askerlik binasının bulunduğu bölgede 1, 2 ve 3 katlı yapılar bulunmaktadır. İlçe merkezi ile çevre köylere hizmet veren bölgede restoran, emlakçı, zirai çalışmalara yönelik tohum, fide vb satan mağazalar, giyim mağazaları, emlakçı, tesisatçı yer

almaktadır. Eski binalar olması nedeniyle dükkân alanları küçük, cepheleri dardır. Değerleme tarihinde pandemi nedeniyle oldukça sakin olan bölgede dışarıdan yapılan incelemelerde dükkânların dolu olduğu (tabelaları mevcut olması, boş olmaması) tespit edilmiştir. Bölgede satışın çok nadir yapıldığı; genelde mal sahiplerinin gurbetçi kişiler olduğu ve satış yapmadıkları çevre esnaf ile yapılan görüşmelerde tespit edilmiştir. Bu nedenlerle emsal oldukça kısıtlıdır. Bölgede dükkân, ofis ve komple bina emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsallerin bilgileri takip eden tabloda derlenmiştir.

Emsal taşınmazların düzeltilmiş alan hesapları yapılırken bodrum kat 20/100, asma kat 50/100, 1. normal kat 40/100, 2. normal kat 35/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan katlarında bodrum kat 20/100, asma kat 50/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK BİNA VE DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Reşat Tuna Tuncel Caddesi	340	238	1.500.000 TL	6.303 TL	Mal Sahibi, 0544 766 50 49	Reşat Tuna Tuncel Caddesi üzerinde 170m ² arsa üzerinde inşa edilmiş, 340m ² kapalı alanlı 2 katlı bina
2	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	90	52,5	630.000 TL	12.000 TL	Yaral Emlak, 0544 214 14 16	30m2 zemin+30m2 1. kat+30m2 2. kat olmak üzere toplam 3 katlı 90m2 alanlı bina 6 yıl önce 300.000TL'den satılmıştır.
3	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	196	95,55	566.000 TL	5.924 TL	MSK Emlak, 0542 629 34 56	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi üzerinde 49m2 bodrum+49m2 zemin+49m2 1. kat+49m2 2. kat olmak üzere 196m2 alanlı dükkân 2 yıl önce 100.000Euro'dan satın alınmıştır.



Satılık Emsal Krokisi

Emsal 2 ve Emsal 3 geçmiş dönemde satıldığı için, zaman düzeltmesi yapılarak değerleri bugüne taşınmıştır. Emsal 2 için yıllık ortalama enflasyon oranı dikkate alınarak değer artışı hesaplanmıştır. Emsal 3 için ise, 2017 yılının ortalama Euro kuru 5,67 olarak hesap edilmiş ve öncelikle bu emsalin o günkü TL cinsinden değeri hesap edilmiştir. Daha sonra enflasyon oranları baz alınarak değer bugüne taşınmıştır.

	Satılık Dükkan Emsalleri		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.500.000	630.000	566.000
Pazarlık Payı	10%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.350.000	630.000	566.000
Zaman Düzeltmesi		192%	135,0%
Zaman Düzeltmesi Sonrası Fiyat	1.350.000	1.211.815	764.100
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	238	52,5	95,55
Birim M2 Değeri	5.672	23.082	7.997
Konum Düzeltmesi	45%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	-10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	55%	-15%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	8.792	19.620	7.997
Ortalama	8.394 TL		

Emsal 2 ortalamadan saptığı için Emsal 1 ve Emsal 3 esas alınarak ortalama değer takdir edilmiştir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Satış Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
420	242	8.394 TL	2.031.454	2.031.000

Ardından üst katlar için çevredeki satılık daire ve ofis emsalleri incelenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Şevket Hokaömeroğlu Caddesi	300	550.000 TL	1.833 TL	Mal Sahibi 0544 302 78 73	Gayrimenkulün karşısında 1. katta yer alan 150m2 daire ile 2. katta yer alan 150m2 daire
2	Karakoç Kavşağı yanında	160	233.000 TL	1.456 TL	Yarol Emlak 0 544 214 14 16	1. kat yeni daire
3	Kuddisi Sezer Caddesi	100	153.000	1.530 TL	Yarol Emlak 0 544 214 14 16	1. kat yeni daire



SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	550.000	233.000	153.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	522.500	221.350	145.350
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	300	160	100
Birim M2 Değeri	1.742	1.383	1.454
Konum Düzeltmesi	10%	25%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-3%
Ticari Kullanıma Uygunluk	0%	10%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	%0	%0
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	5%	35%	22%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.829	1.868	1.773
Ortalama	1.823 TL		

1. ve 2 normal kat için birim metrekare satış fiyatı 1.823 TL olarak belirlenmiştir.

Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
187,5	1.823 TL	341.854 TL	342.000
187,5	1.823 TL	341.854 TL	342.000

Buna göre binanın toplam değeri 2.715.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 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.

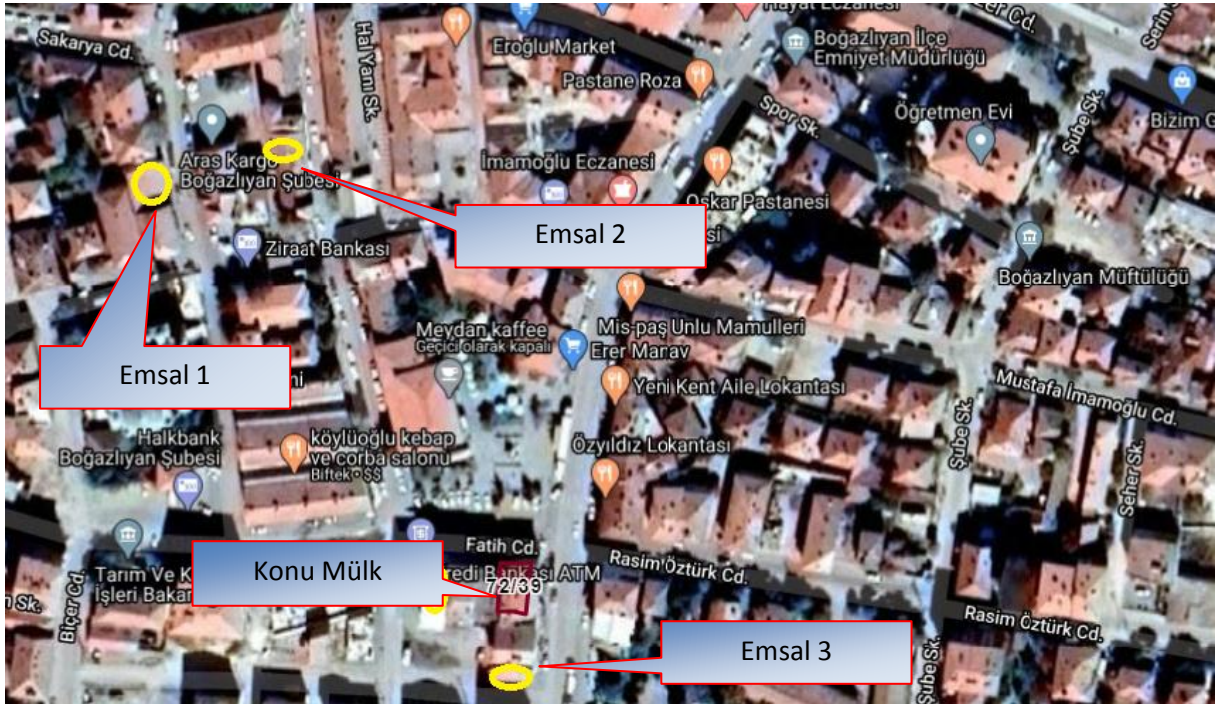
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine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

Değerleme konusu taşınmaz için ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN L LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan(m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Reşat Tuna Tuncel Caddesi	170	170	3.000 TL	18 TL	Bina Sahibi, 0544 766 50 49	Reşat Tuna Tuncel Caddesi üzerinde 170m2 alanlı dükkan aylık 3.000TL kira getirmektedir.
2	Eski Belediye Caddesi	20	20	1.000 TL	50 TL	Yaral Emlak, 0544 214 14 16	Eski Belediye Caddesi üzerinde 20m2 dükkan aylık 1.000TL'den kiraya verilmiştir.
3	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	196	95,55	2.500 TL	26 TL	MSK Emlak, 0542 629 34 56	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi üzerinde 49m2 bodrum+49m2 zemin+49m2 1. kat+49m2 2. kat olmak üzere 196m2 dükkanın yıllık 30.000TL'den kiraya verilebileceği beyan edilmiştir.

Konu taşınmazların düzeltilmiş alan hesapları yapılırken bodrum kat 20/100, asma kat 50/100, 1. normal kat 40/100, 2. normal kat 35/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan katlarında, bodrum kat 20/100, asma kat 50/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.



Kiralık Emsal Krokisi

	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.000	1.000	2.500
Pazarlık Payı	0%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.000	1.000	2.500
Büyükölük(m2)	170	20	95,55
Birim M2 Kirası	18	50	26
Konum Düzeltmesi	45%	10%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-15%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	50%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	26	50	25
Ortalama	25,66 TL		

Emsal 2 uç değeri olduğu için Emsal 1 ve Emsal 3 esas alınarak, aylık birim kira değeri 25,66 TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
420	242	6.211 TL	6.200 TL	74.400 TL	0,050	1.488.000 TL

Ardından üst katlar için çevredeki kiralık daire ve ofis emsalleri incelenmiştir.

KİRALIK KONUT LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Fatih Caddesi	110	1.050 TL	10 TL	Mal Sahibi, 0543 603 50 90	Fatih Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 110m2 alanlı içi orta yapılı büro
2	Atılğan Sokak	160	700	4 TL	Mal Sahibi	1. katta yer almaktadır. Şehre uzak noktadadır.
3	Bölgede emlakçılarla yapılan görüşmelerde 130-140 m2 alanlı dairelerin ortalama kirasının 1.000 TL-1200 TL civarında olduğu tespit edilmiştir					



	KİRALIK KONUT İLANLARI		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	1.050	700	1.100
Pazarlık Payı	5%	5%	0
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	998	665	1100
Büyükölük(m2)	110	160	140
Birim M2 Kirası	9	4	8
Konum Düzeltmesi	5%	90%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	0%	0%
Ticari Kullanıma Uygunluk	10%	10%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	%0	5%	%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	105%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	10,0	8,5	7,9
Ortalama	8,78		

Büro için birim m² kira değeri 8,78 TL olarak takdir edilmiştir.

Çevrede yapılan incelemede merkezde kiralar üzerinden geri dönüş süresinin 240 ay civarında olduğu öğrenilmiştir.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı daha önce yapılmış çalışmalar referans alınarak %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)

Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
242	25,66 TL	6.200 TL	6.200 TL	5%	1.488.000 TL
187,5	8,78 TL	1.647 TL	1.650 TL	5%	396.000 TL
187,5	8,78 TL	1.647 TL	1.650 TL	5%	396.000 TL
TOPLAM		9.494 TL	9.500 TL		2.280.000 TL

Dükkan için aylık kira 6.200 TL, daireler için 1.650 TL olarak takdir edilmiştir. Toplam kira değeri 9.500 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık kirası 9.500 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 için 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	2.715.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.280.000 TL

2017 yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları 10.6 maddesine göre farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. no'lu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun nedeni bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için oturmuş, belirli bir rayicin olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla ve sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın değeri 2.715.000 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 hazırlanmış olup söz konusu rapor 04.03.2020 tarihinde müşteri unvan değişikliği nedeniyle SEKR-2020-00032 rapor numarası ile 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 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 dâhil 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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.715.000
KDV Dahil	3.203.700

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.500
KDV Dahil	11.210

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Planı Örneği
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planları
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Enerji Kimlik Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri

İli	YOZGAT	TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi	BOĞAZLIYAN				
Mahallesi	AŞAĞI				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	36	72	39	ha	m ²
160,00 m ²					
Niteliği	3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI				
Planındadır					
Sınırı	Zemin Sıra No : 40360185 - Q08Kodu kullanılarak tapu haritasına ulaşılabilmektedir.				
Edinme Sebebi	Yarın ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İsm ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tıcal Kışıkkenin Orman Değişikliği işleminde.				
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yeremiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarifi
Cilt No.	473	23	2259		17/01/2020
Sahile No.					Cilt No.
Sıra No.					Sahile No.
Tarih					Tarih
NOT : * Mülkiyet hakkı bu tapu ile yitirilmiştir ve bu tapu ile mülkiyet hakkı kaybolmuştur. * Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından bu tapu ile mülkiyet hakkı kaybolmuştur.					

D.M.O. Başın İpt. No. Döner Sermaye İşlemesi tarafından basılmıştır: 129



Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

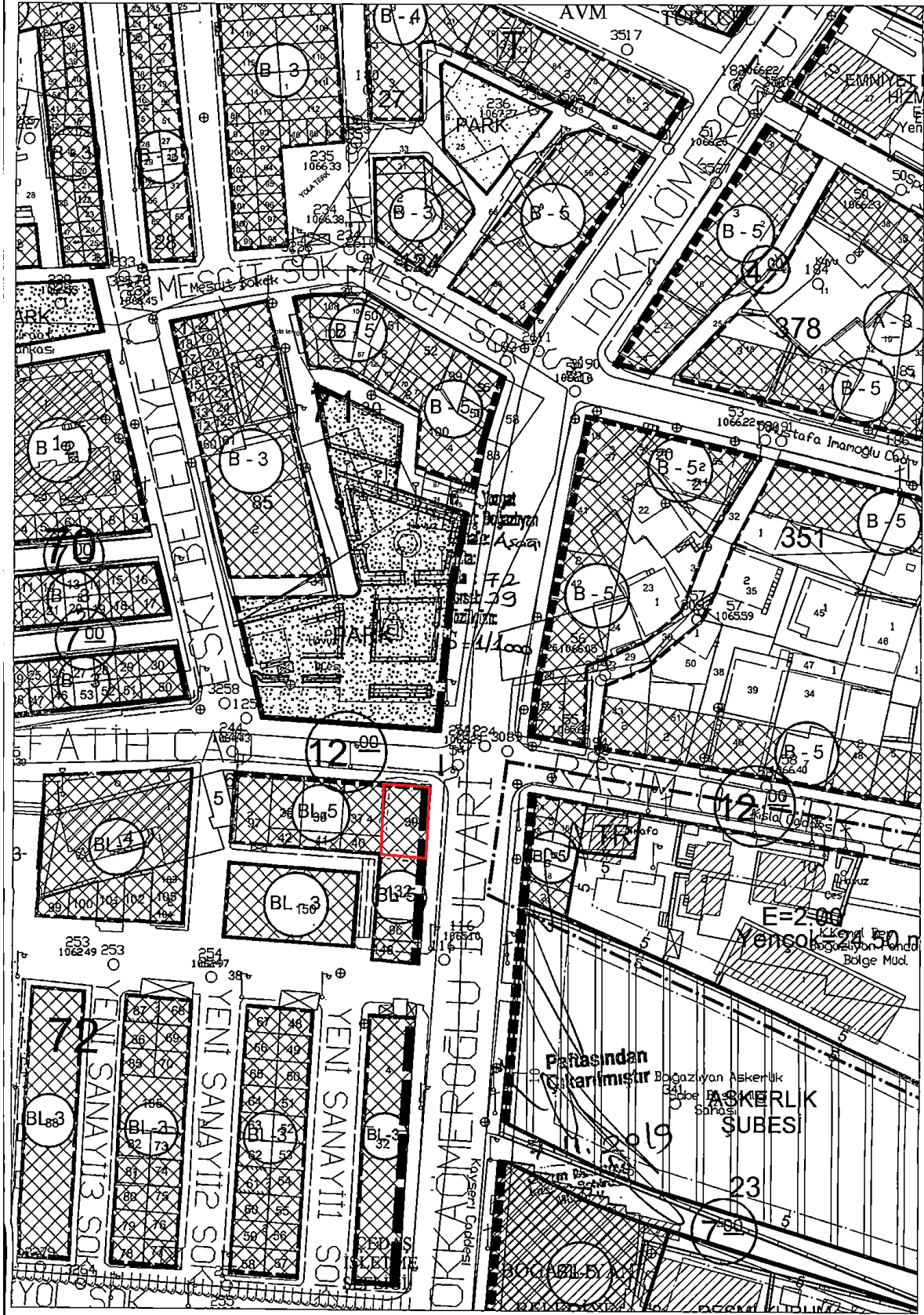
Tarih: 05/05/2020 14:08

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
101520032481	2020-05-05-13.32.08.597691	3248

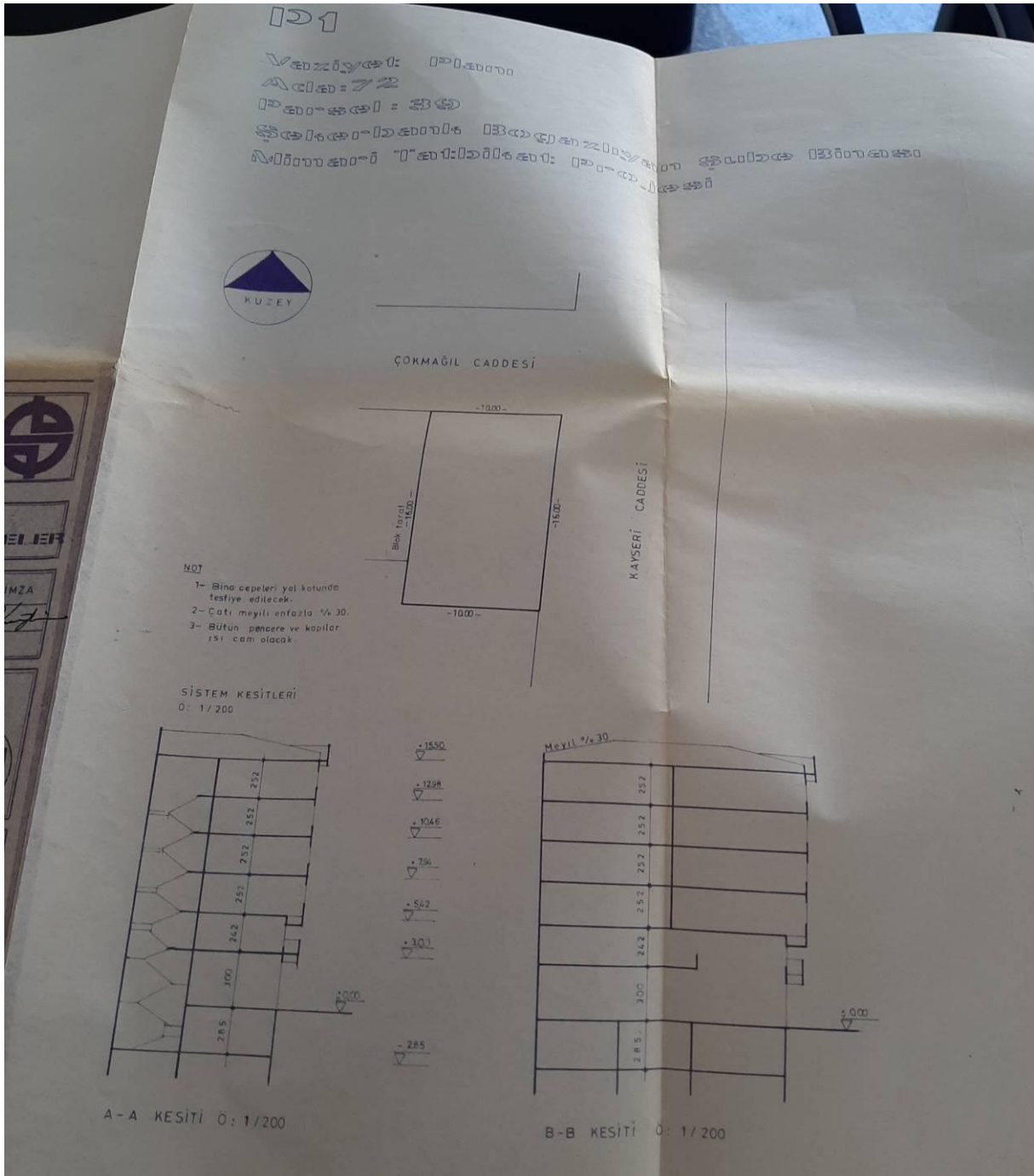
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	72/39
Taşınmaz ID:	40360185	Yüzölçüm (m²):	160.00
İl / İlçe	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI KARGIR HİZMET BİNASI
Kurum Adı:	Boğazlıyan TM		
Mahalle / Köy Adı:	AŞAĞI M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	23/2259		
Kayıt Durum:	Aktif		

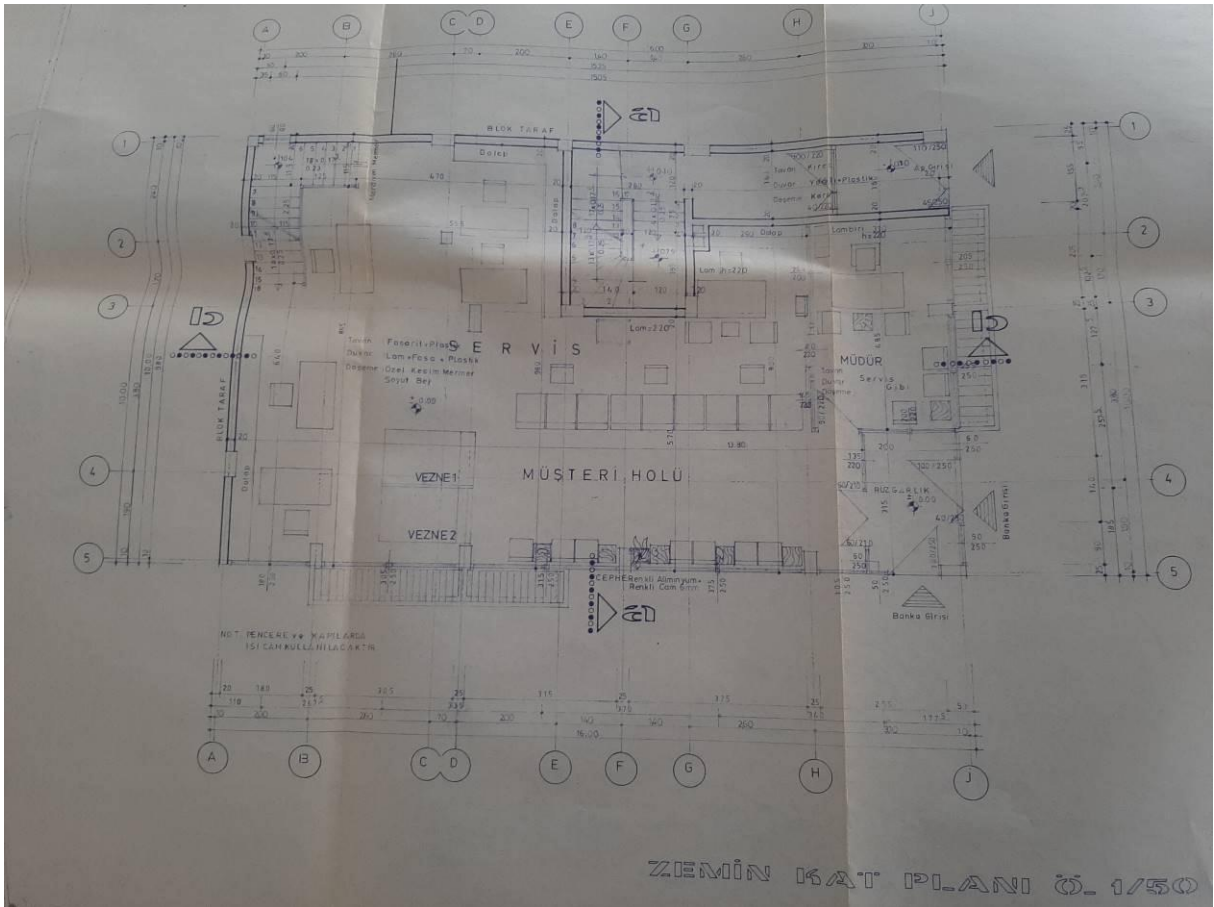
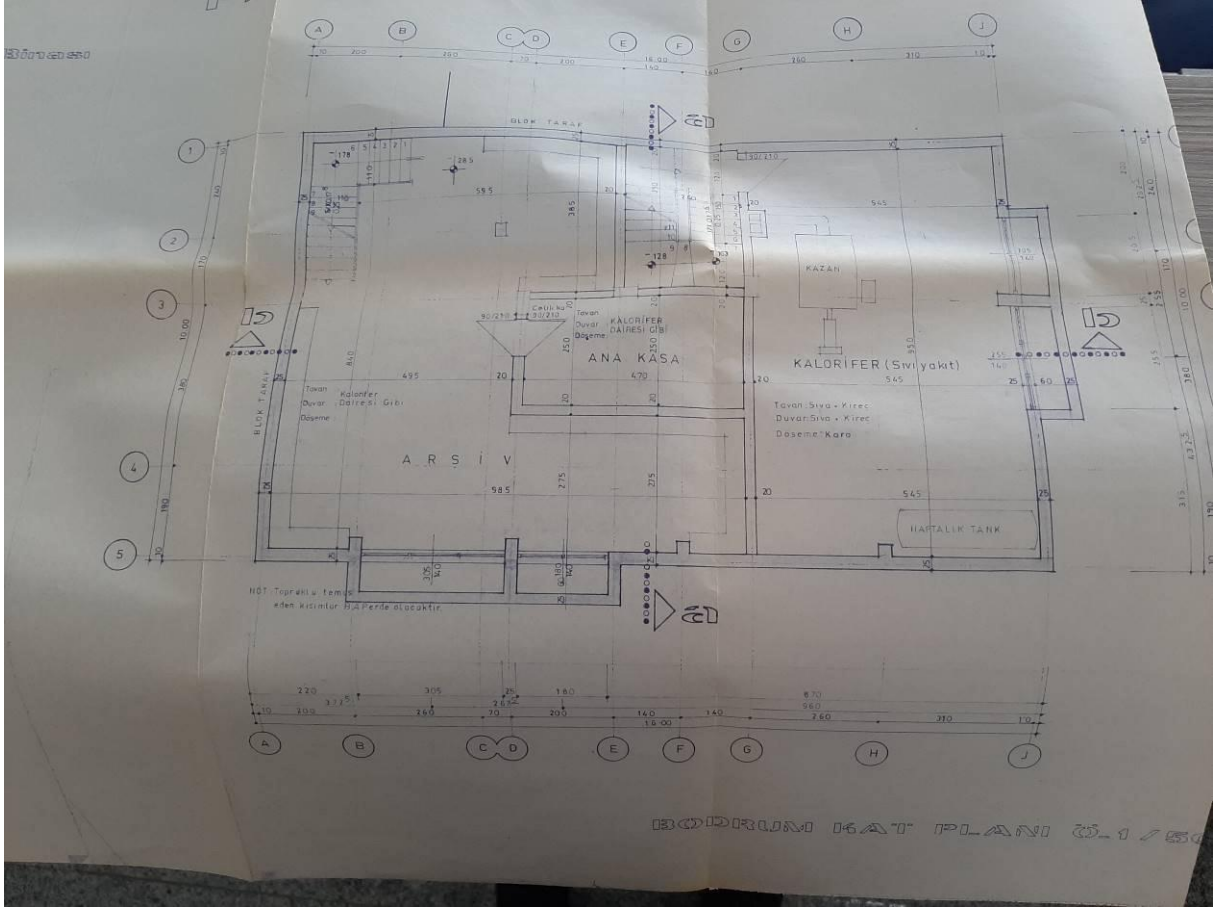
Mülkiyet

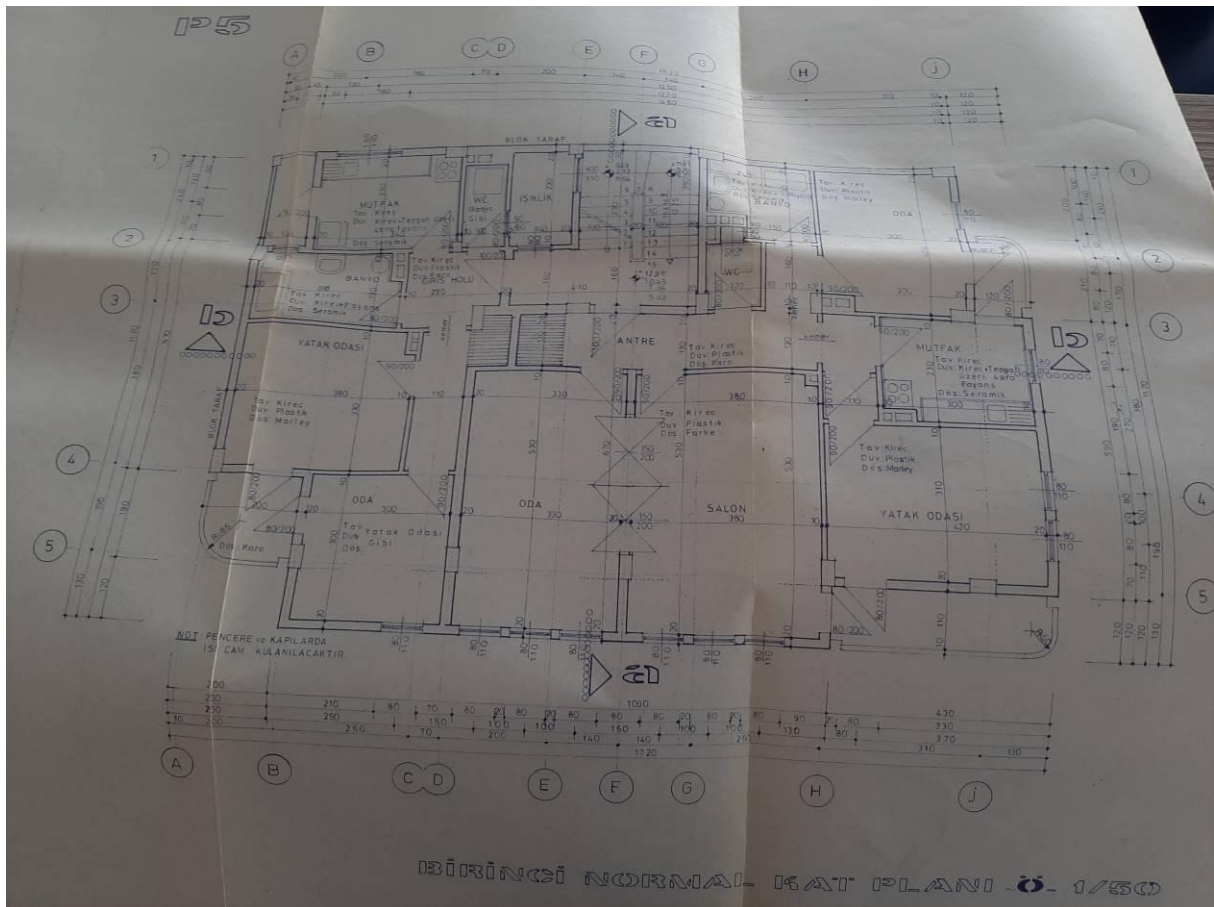
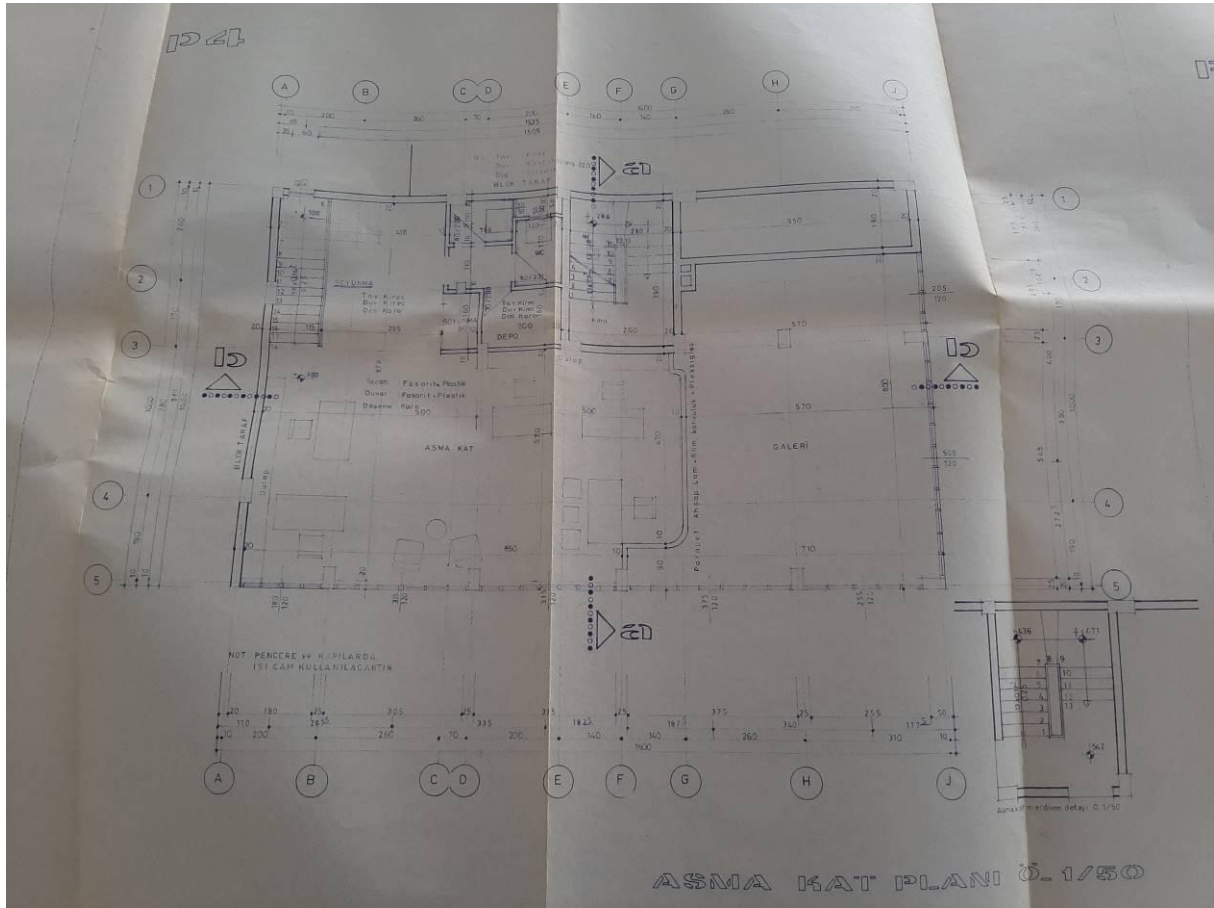
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515537288	(SN:8259267) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Boğazlıyan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 473 Tarih: 17/01/2020	



		ŞEKERBANK T.A.Ş.				
ŞEKERBANK BOĞAZLIYAN ŞUBE BİNASI MİMARİ PROJELER						
PROJE MÜELLEFINİN ADI		UNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA
TEVFIK KIRMACIOĞLU		MİMAR		12592		
ODA VİZESİ						
YAPININ	SAHİBİ					
	KULLANMA AMACI					
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	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TASİCİ
HİZ. SIN.	HİZ. SIN.	GRUBU	ADEDİ	M ²	SÜRESİ	SİSTEM
ÖLÇEK		YAPAN		ONAY		
MİMARİ						
DETAY						





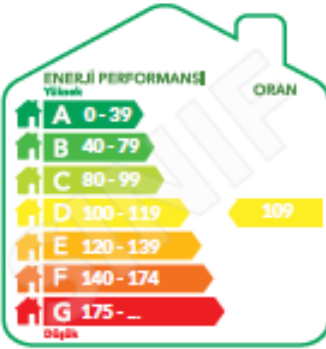


İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAR ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

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			KARSO NISAT İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ		
21. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi			22. Vergi Dairesi Sicil Numarası		
ANKARA			0130830044		
23. Adresi			24. Adresi		
SELANIK CAD. 65/7 KIZILAY/ANKARA			SELANIK CAD. 65/7 KIZILAY/ANKARA		
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maaşları		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	356.32	3	3
30. Yapının Toplam Maliyeti (Kıymet)		31. Yapının Arsa Değeri		32. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
1.451.880.000		90.000.000		1.541.880.000	
33. İnşaatın Toplam Maliyeti (Kıymet)		34. İnşaatın Arsa Değeri		35. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
1.451.880.000		90.000.000		1.541.880.000	
36. İnşaatın Cinsi		37. İnşaatın Doğru Maddesi		38. Yığma Yapının Cinsi	
Betonarme karkas		Tugla			
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MESUL LÜN (TUS)		
42. Mimari Proje			49. Adı Soyadı		
TEVFIK KIRMACI OGLU			DÜRSÜN AKYOL		
43. Statik Proje			50. Adresi		
TECMAN TERZİ			SELANIK CAD. 65/7		
İNŞAAT MÜH			KIZILAY/ANKARA		
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüdü		
METİN OKTAY			07.05/14.9.1993		
ELEKTRİK MÜH			54. İmzası		
52. Doğru Toplamı			53. Kazı Toplamı		
560m³			560m³		
54. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer			55. Oda Sicil No		
			40537		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Gelirin Mahiyeti	57. Makbuz Tarihi	58. Makbuz No	59. Tutarı (TL)	60. Açıklama	61. Otopark Harcı
Yol- Kanalı Harcı				Ekli plana göre inşaat	Trafik Komisyonunun
Bina-İnşaat Harcı	2982	Konun gereğince		görev ve	Kararı gereğince parselinden otopark
Ceza	harardan muaf	tutulmamıştır		Yapılmasına	ihyası kararlaştırılmıştır
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.					
62. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		64. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür	
Ali YAZ		Ali HAZAT		GEMİN KEVEN	
Mühür		Belirli Tek		İNS. MÜH	
8.11.1993		Etiler			

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 23.9.1993 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 730,60 Ada/Parsel /Pafta: 72 / 39 / 36 UAVT Bina No: 174874107 Adı: Şekerbank Boğaziçi Şubesi Adres: AŞAĞI MAH. ŞEVKET HOKKAÖMEROĞLU BULVARI NO:40 BOĞAZLIYAN/YOZGAT	Veri Tarihi: 17.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030 Performans Sınıfı: D Emisyon Sınıfı: D	
Sahibinin Adı Soyadı: Şekerbank Boğaziçi Şubesi		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	239.164,23	508,21	0,00	0,00	D
Isıtma	223.146,33	474,17	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	14.419,67	30,64	0,00	0,00	F
Soğutma	250,59	0,53	0,00	0,00	G
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.347,64	2,86			A
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2266857E548F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veri Tarihi: 17.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,96	LEJANT: ■ Bina dışı bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak ■ Svalar, Şaplar ve Diğer Herç Tabakaları ■ Beton Yapı Elemanları ■ Kagit Duvarlar (Herç fugaları-derzileri dahil) ■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte) ■ Kaplamalar ■ Isı Yalıtım Malzemeleri
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	2,48	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02	
Toplam Bina Alanı (m²):	730,60	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	
İklimlendirilen Alan (m²):	470,60	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	
Net Alan (m²):	432,00	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,39	
Toplam Zon Adedi:	15	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30	
İklimlendirilen Zon Adedi:	5	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,50	

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 340,88			
Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar	
Alanı (m²):	247,45	93,43	
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): 204,83			
Tipi:	Kolon/Şarj	Kiriş	
Alanı (m²):	69,23	135,60	
U Değeri:	3,02	3,02	
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02	
Toplam Döşeme Alanı (m²): 160,00			
Tipi:	Temel		
Alanı (m²):	160,00		
U Değeri:	1,93		
Kalınlık (m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03		
Toplam Çatı Alanı (m²): 184,30			
Tipi:	Kırma	Teras	
Alanı (m²):	180,30	4,00	
U Değeri:	0,31	3,69	
Kalınlık (m):	0,03 / 0,12 / 0,10 / 0,02	0,03 / 0,10 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı (m²): 96,74			
Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve	Alanı (m²) 96,74

Belgenin	Belge Düzenleyeninin	Kare Kod
Numarası:	M2266857E548F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

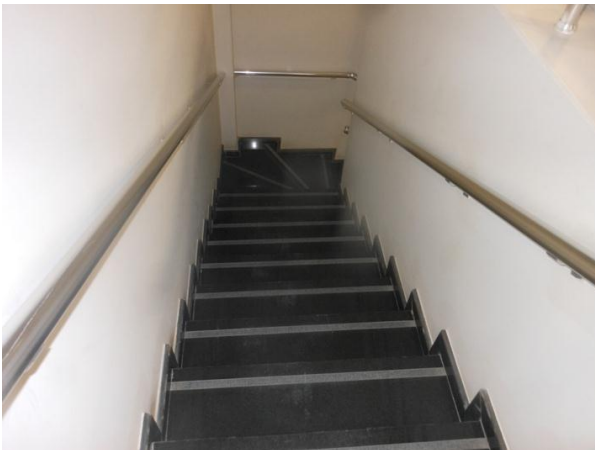
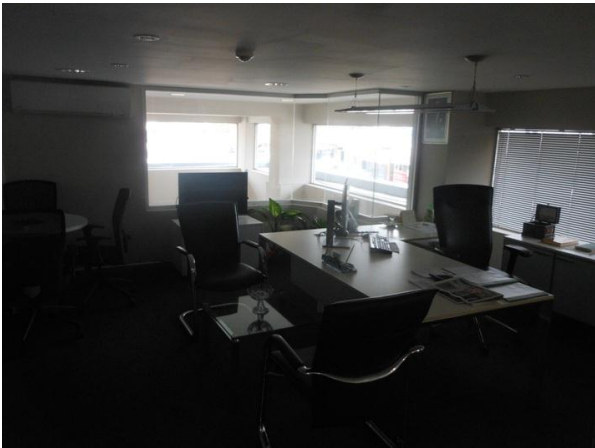
MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 5	
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	5	5	
Sistemin Konumu:	Merkaz	Mahal	
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kazanlar	Elektrikli Depolımalı Su Isı	
Sistemin Gücü (kW):	100	2	
Yakıt tipi:	Doğal Gaz	Elektrik	
Güneş Enerjisi Katkısı:	Yok		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	2	1	Baglı Zon Adedi:
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:
Sistemin Gücü (kW):	1	11	
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 15		LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.780,00		80	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 169.100,00			
Koşan, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kW):	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 renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2266857E548F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	







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