

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**TOKAT – TURHAL**

**6 KATLI KARGİR BİNA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 08.01.2021**

**Değer Tarihi: 31.12.2020**

**Rapor Numarası: SKR-2020-00119**



**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:                           | : | 31.12.2020                                                                                                                              |
| Rapor Tarihi                                | : | 08.01.2021                                                                                                                              |
| Rapor Numarası                              | : | SKR-2020-00119                                                                                                                          |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler         | : | Tokat ili, Turhal ilçesi, 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 <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı | : | 990 m <sup>2</sup>                                                                                                                      |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu  | : | Ticaret Alanı                                                                                                                           |

**31.12.2020 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         | 19.440 TL |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 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 değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                        | 1  |
| 1.1   | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....                                                           | 1  |
| 1.2   | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....                           | 1  |
| 1.3   | Değerleme Tarihi .....                                                                                      | 1  |
| 1.4   | Dayanak Sözleşmesi .....                                                                                    | 1  |
| 1.5   | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1  |
| 2     | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                 | 2  |
| 2.1   | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                 | 2  |
| 2.2   | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                           | 2  |
| 2.3   | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                             | 2  |
| 2.4   | İşin Kapsamı.....                                                                                           | 2  |
| 3     | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....                                                       | 3  |
| 3.1   | Değer Tanımları .....                                                                                       | 3  |
| 3.1.1 | Pazar Değeri.....                                                                                           | 3  |
| 3.1.2 | Pazar Kirası .....                                                                                          | 3  |
| 3.2   | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....                                                                      | 3  |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                       | 3  |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                      | 4  |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                       | 5  |
| 4     | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....                              | 6  |
| 4.1   | Türkiye Ekonomik Görünüm.....                                                                               | 6  |
| 4.2   | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....                                                                    | 9  |
| 4.3   | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                              | 11 |
| 4.3.1 | Turhal İlçesi.....                                                                                          | 11 |
| 5     | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....                                                         | 12 |
| 5.1   | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....                                              | 12 |

|       |                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2   | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                                                                                                                            | 13 |
| 5.3   | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....                                                                                                                                                                       | 13 |
| 5.4   | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                                                                                  | 13 |
| 5.5   | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 13 |
| 5.6   | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....                                                                                                                                                                   | 14 |
| 5.6.1 | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....                                                                                                                                                 | 14 |
| 5.7   | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 15 |
| 5.8   | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                     | 15 |
| 5.9   | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                  | 15 |
| 5.10  | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 15 |
| 5.11  | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 15 |
| 5.12  | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                              | 16 |
| 5.13  | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                    | 16 |
| 5.14  | Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....                                                                                                                                                                                  | 16 |
| 6     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                     | 17 |
| 6.1   | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 17 |
| 6.2   | SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                  | 17 |
| 6.3   | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....                                                                                                                        | 17 |
| 6.4   | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....                                                                                                                                        | 18 |
| 6.5   | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                                                                  | 18 |
| 6.5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                               | 19 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.5.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                        | 19 |
| 6.5.2   | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                        | 21 |
| 6.5.3   | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 6.6     | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                               | 23 |
| 6.7     | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                       | 23 |
| 6.8     | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 23 |
| 6.9     | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                     | 23 |
| 7       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                    | 24 |
| 7.1     | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                          | 24 |
| 7.2     | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                     | 24 |
| 7.3     | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 24 |
| 7.4     | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 24 |
| 7.5     | Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                                                               | 24 |
| 7.6     | Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                       | 25 |
| 8       | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 8.1     | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                               | 26 |
| 8.2     | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                     | 26 |
| 9       | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 27 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2021

**Rapor Numarası** : SKR-2020-00119

**Raporun Türü** : Tokat ili, Turhal ilçesi, 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 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş olup, 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 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 ili, Turhal ilçesi, 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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

#### **3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı**

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

##### **3.2.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### **3.2.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

### **3.2.3 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

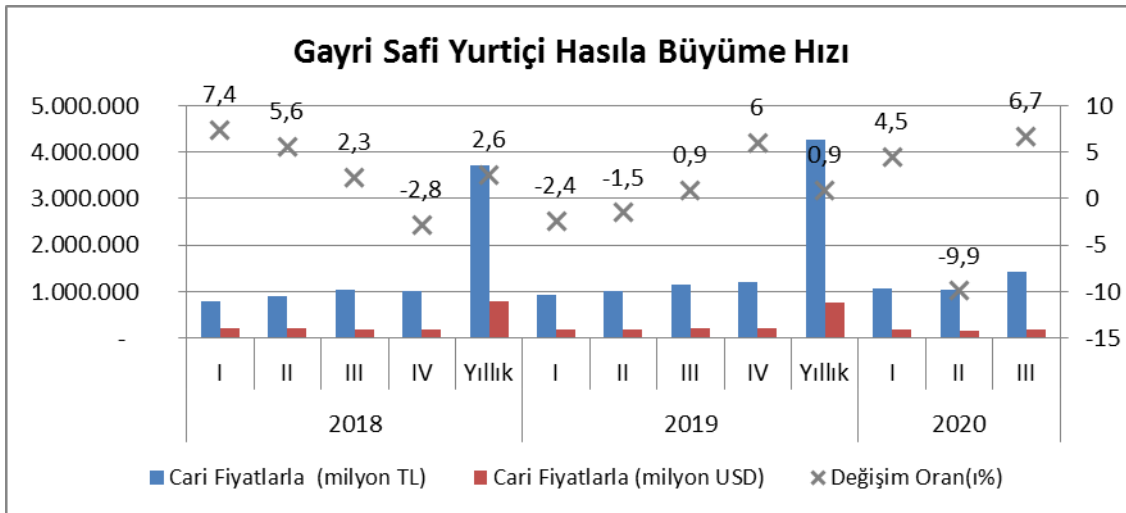
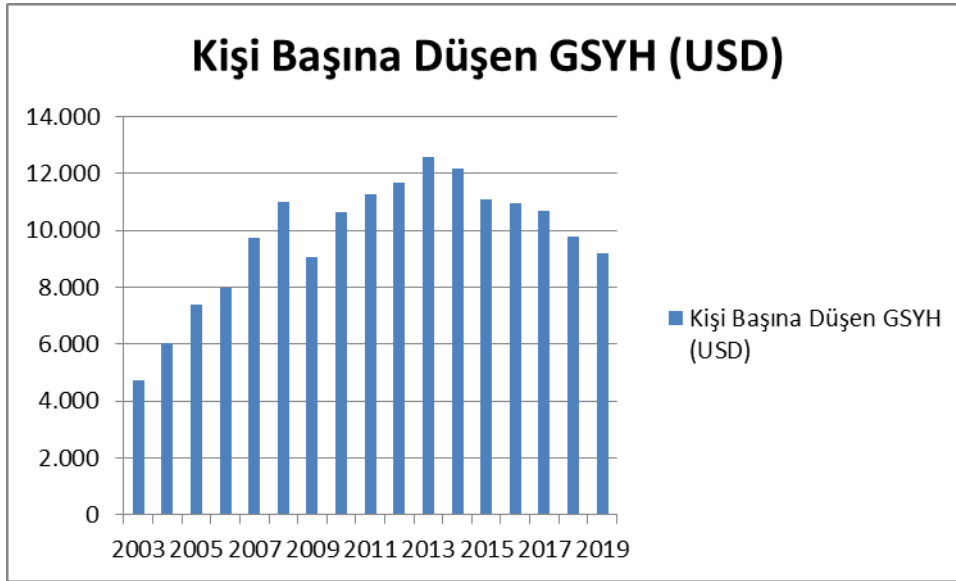
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

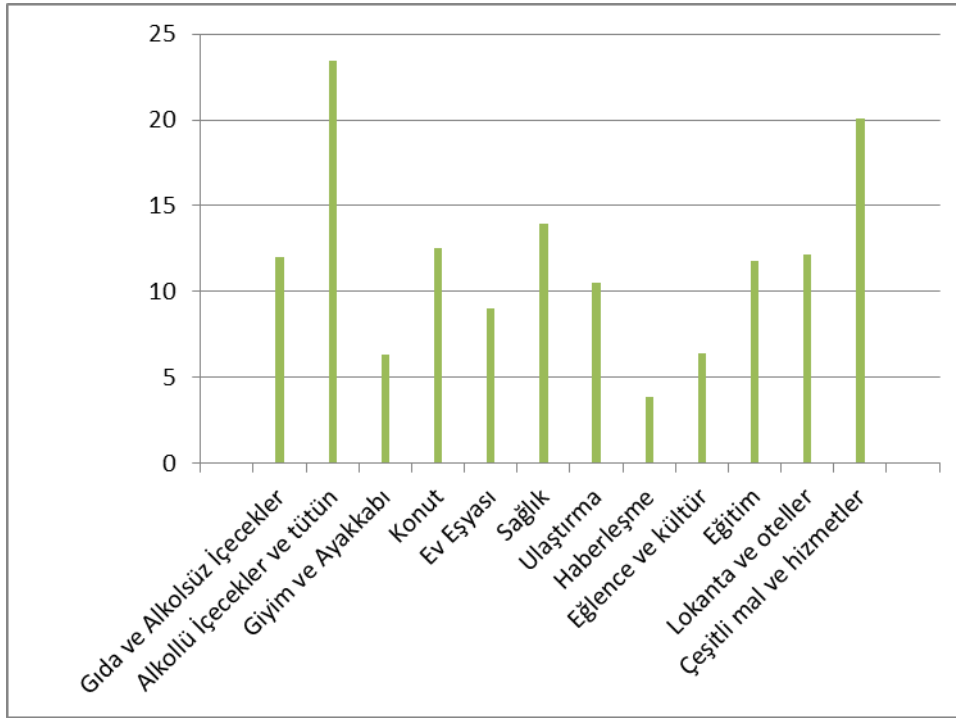
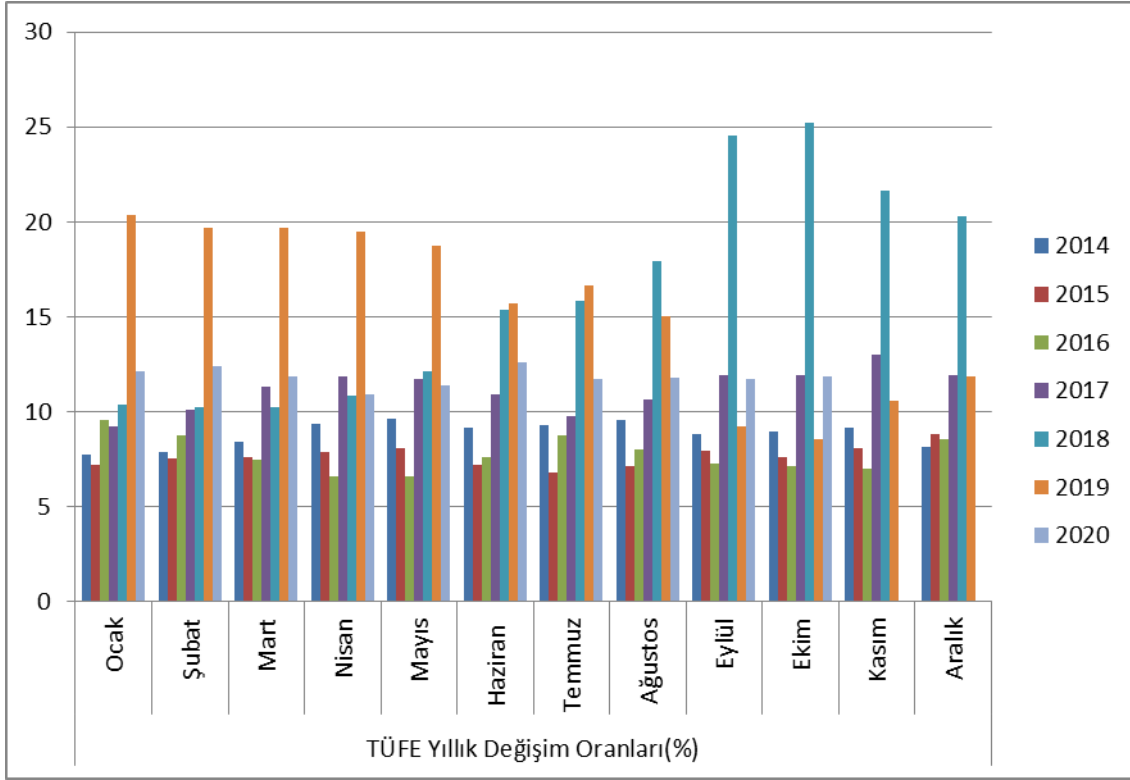
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye 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 itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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



eyreğinde 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 artığı 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 ve 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33’lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye’de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5’e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94’e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

### 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 ili ve Erbaa ilçesi, güneyinde Pazar ilçesi, batısında Zile ilçesi, doğusunda Tokat ili yer almaktadır. Turhal ilçesi bağlı olarak 6 kasaba, 47 köy ile Tokat ilinin en büyük ilçesidir.



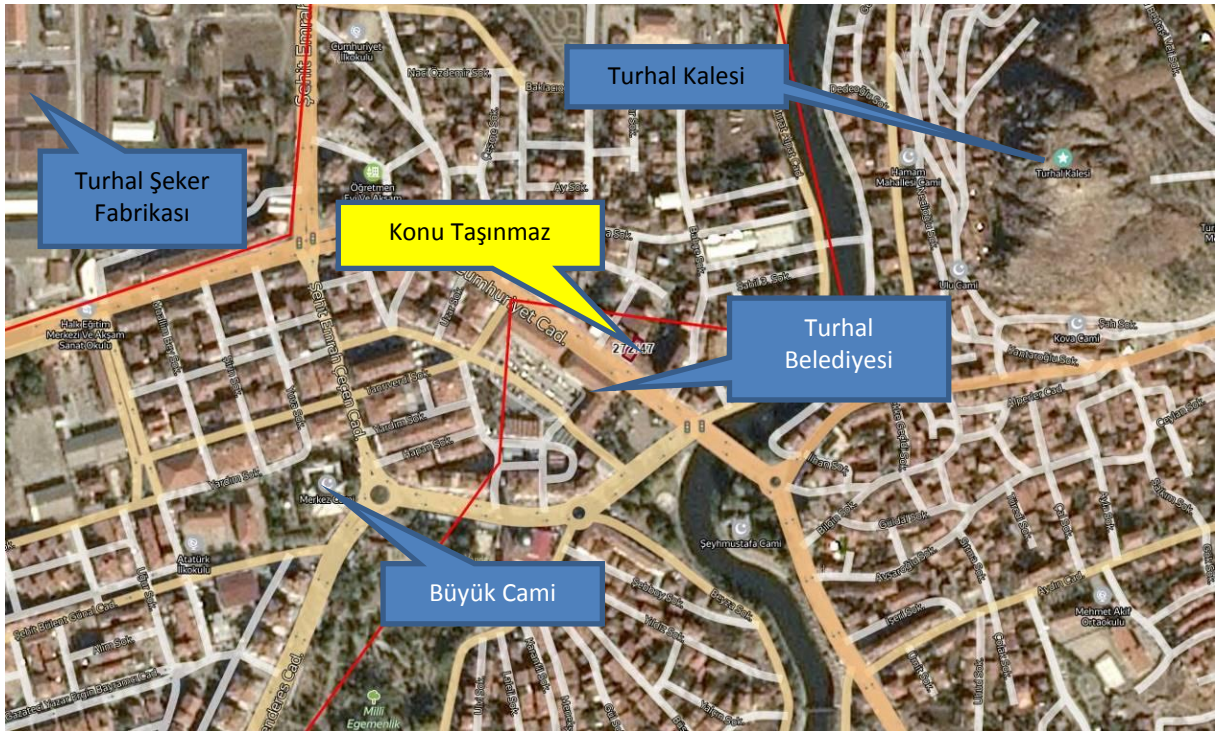
İlçede ekonomik yapı tarım, hayvancılık, sanayi ve ticaretten oluşmaktadır. Yetiştirilebilen tarım ürünleri içerisinde hububat ön plandadır. Bunun yanında sofralık domates, şeker pancarı, yağlık ayçiçeği, yem bitkileri ( fiğ, yonca, silajlık mısır) ve her çeşit meyve ve sebze yetiştirilmektedir. İlçedeki 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 ilçesi, 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 lokasyonu 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 <sup>2</sup>                      |
| 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 aynı 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 aynı 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 m<sup>2</sup> zemin katı 165 m<sup>2</sup> 1. normal katı 165 m<sup>2</sup> alanlıdır. 2. 3. ve 4. normal katlar 165 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda 495 m<sup>2</sup> 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 algılanır lığı 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 maliki 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 değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın aynı bölgede yer alan binalar 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.

| SATILIK EMSAL LİSTESİ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                   |              |                             |                                    |                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMSAL                 | Yeri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Fiyatı       | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                             | Emsal Özellikleri                                                                         |
| 1 (bina)              | Yavuz Selim Mah. Kardelen Sokak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 820                     | 820               | 1.825.000 TL | 2.226 TL                    | Yılmaz İnşaat<br>0 (532) 584 77 95 | Daha kötü konumda yer alan, bodrum + zemin + 3 katlı bina. 4 dükkan + 7 daresi mevcuttur. |
| 2 (bina)              | Celal Mah. Bahçeler Çıkmaızı Sok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 310                     | 310               | 650.000 TL   | 2.097 TL                    | Seyhan Emlak<br>0 (532) 5275858    | Daha kötü konumda yer alan, zemin +3 katlı bina.                                          |
| 3 (bina)              | Yavuz Selim Mah. Muallim Bey Sokak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 256                     | 256               | 850.000 TL   | 3.320 TL                    | Sahibinden<br>0 (505) 284 24 67    | Konu taşınmaza yakın ara sokakta 2 daire 1 dükkanı olan 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/m <sup>2</sup> ile 3.500 TL/m <sup>2</sup> 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)                             | 1.825.000    | 650.000      | 850.000      |
| Pazarlık Payı                                 | 10%          | 10%          | 25%          |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                   | 1.642.500    | 585.000      | 637.500      |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m2)                      | 820          | 310          | 256          |
| Birim M2 Değeri (TL)                          | 2.003        | 1.887        | 2.490        |
| Konum Düzeltmesi                              | 60%          | 70%          | 60%          |
| Büyüklük Düzeltmesi                           | 0%           | -10%         | -12%         |
| Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi               | 5%           | 5%           | 5%           |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>              | <i>65%</i>   | <i>65%</i>   | <i>53%</i>   |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b> | <b>3.305</b> | <b>3.114</b> | <b>3.810</b> |
| <b>Ortalama (TL)</b>                          | <b>3.410</b> |              |              |

Bina birim m<sup>2</sup> değeri 3.410 TL olarak hesaplanmış olup binanın pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

| Bina Alanı(m2) | Birim m2 Değeri | Pazar Değeri | Pazar Değeri |
|----------------|-----------------|--------------|--------------|
| 990            | 3.410 TL        | 3.375.504 TL | 3.376.000 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 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Aylık Kirası | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Kaynak                           | Emsal Özellikleri                                                                                                                           |
| 1 (dükkan)            | Cumhuriyet Cad                                                                                                                                                                                                                                    | 260                     | 162               | 7.000 TL     | 43 TL                       | Mustafa Bey<br>0505 863 88 04    | Bodrum (60m2) + Zemin (100m2)+ Asma kat (100m2) toplam 260 m2 olan Denizbank Turhal şubesi aylık 7000 TL kira ödemektedir.                  |
| 2 (dükkan)            | Cumhuriyet Cad                                                                                                                                                                                                                                    | 398                     | 239,5             | 12.000 TL    | 50 TL                       | Şube Yetkilisi<br>0356 276 00 11 | Zemin (150m2) + Asma kat (110m2) + Normal Kat (138m2) toplam 398 m2 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  |
| Büyüklük(m2)                           | 162     | 239,5   |
| Birim m <sup>2</sup> Kirası            | 43      | 50      |
| Konum Düzeltmesi                       | 15%     | 0%      |
| Büyüklük Düzeltmesi                    | -10%    | -10%    |
| Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi        | 0%      | 0%      |
| Toplam Düzeltme Katsayısı              | 5%      | -10%    |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL) | 45      | 45      |
| Ortalama                               | 45      |         |

Emsallerin konum ve büyüklüklerine 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 m<sup>2</sup> 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.

| <b>Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b> | 3.376.000 TL |
|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b> | 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. Ardından 07.07.2020 tarihinde SKR- 2020-00080 rapor numarası ile yıl ortası raporu hazırlanmıştır.

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

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

### 7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş



Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.



## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2020 Tarihi İtibariyle

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

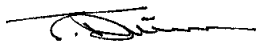
| Pazar Kirası (TL) |           |
|-------------------|-----------|
| KDV Hariç         | 18.000 TL |
| KDV Dâhil         | 19.440 TL |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 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

|                                                                                   |                                                                                                                             |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                             |                                                                                                   |
| <b>TÜRKİYE CUMHURİYETİ</b><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                  |                                                                                                                             |                                                                                                   |
| <b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>                                                         | İl:                                                                                                                         | TOKAT                                                                                             |
|                                                                                   | İlçe:                                                                                                                       | TURHAL                                                                                            |
|                                                                                   | Mahalle/Köy:                                                                                                                | CELAL                                                                                             |
|                                                                                   | Mevki:                                                                                                                      |                                                                                                   |
|                                                                                   | Ada:                                                                                                                        | 272                                                                                               |
|                                                                                   | Parsel:                                                                                                                     | 47                                                                                                |
|                                                                                   | Yüz Ölçümü:                                                                                                                 | 202,66 m2                                                                                         |
| <b>MALİK BİLGİLERİ</b>                                                            | Adı Soyadı/Baba Adı: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                     |                                                                                                   |
|                                                                                   | Hissesi: Tam<br>Hisseye düşen m <sup>2</sup> : 202,66                                                                       |                                                                                                   |
| <b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                   | Taşınmaz No: 64829400<br>Konum Bilgisi:  | Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği<br>Tescil Tarihi/Yevmiye No: 16/01/2020 - 598 |
|                                                                                   | İşlem Bedeli:<br>Siciline Uygundur<br>Veriliş Tarihi: 16/01/2020<br>Orhan ERGEN<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                 |                                                                                                   |
|                                                                                   | Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.       |                                                                                                   |

**Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 096220148982 | 2020-11-25-16.25.21.224238 | 14898      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|

1 / 2

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |                                 |   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|
| 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( Şablon: Diğer) | (SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485 | Turhal - 08-01-2018 14:48 - 145 | - |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) t9fRp9JRxY kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## İmar Durumu



T.C.  
TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-89273252-000-8747  
Konu : İmar Durumu Hk.

18/11/2020

ŞEKERBANK

İlgi : 18.11.2020 tarihli ve sayılı yazınız

İlçemiz Celal Mahallesi 272 ada 47 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında B-6 Ticaret alanına isabet etmektedir.  
Bilgilerinize Rica ederim.

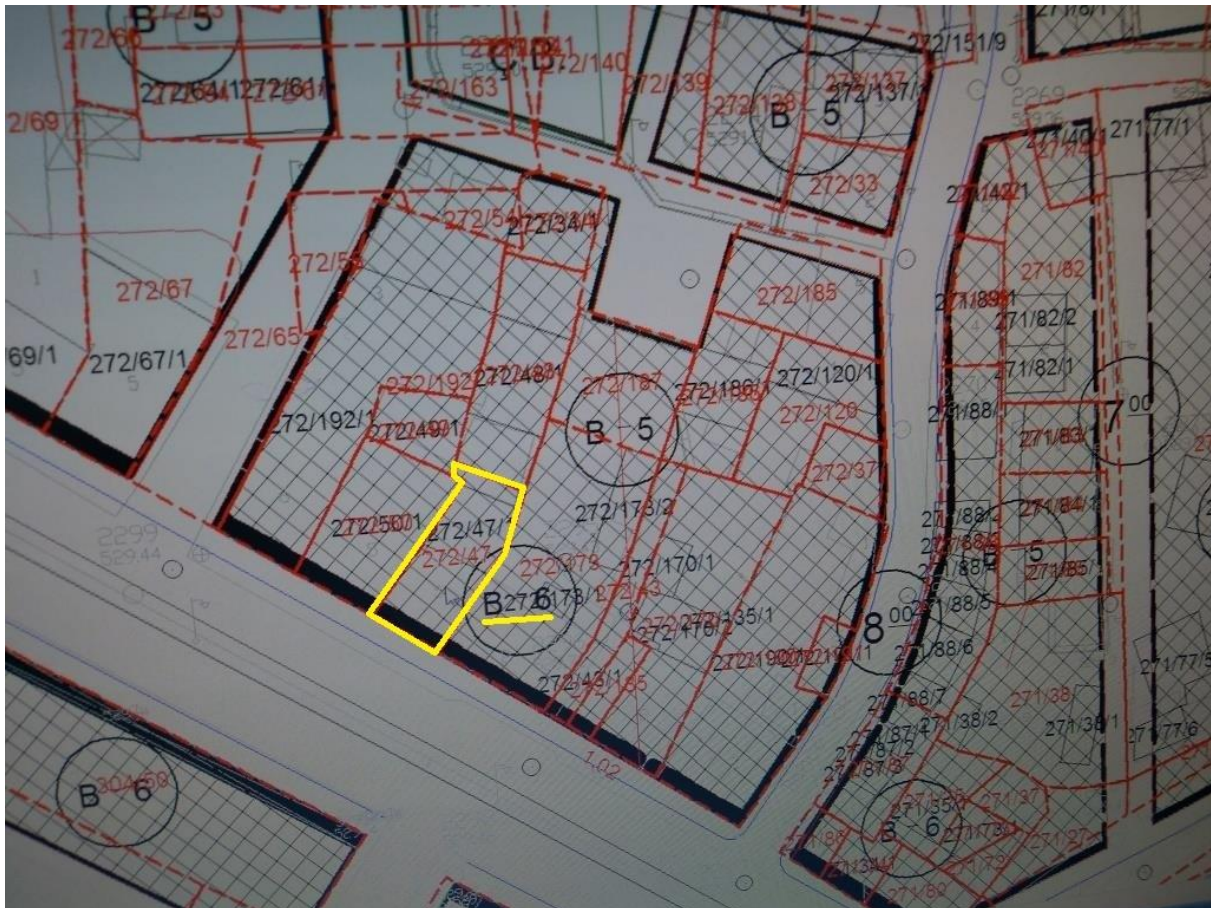
Muzaffer EYİMAYA  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

\*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (1IKcsU-BpLcNb-P6f9Fs-g+j1C3-tUAwHC+6) kodunu yazınız.

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

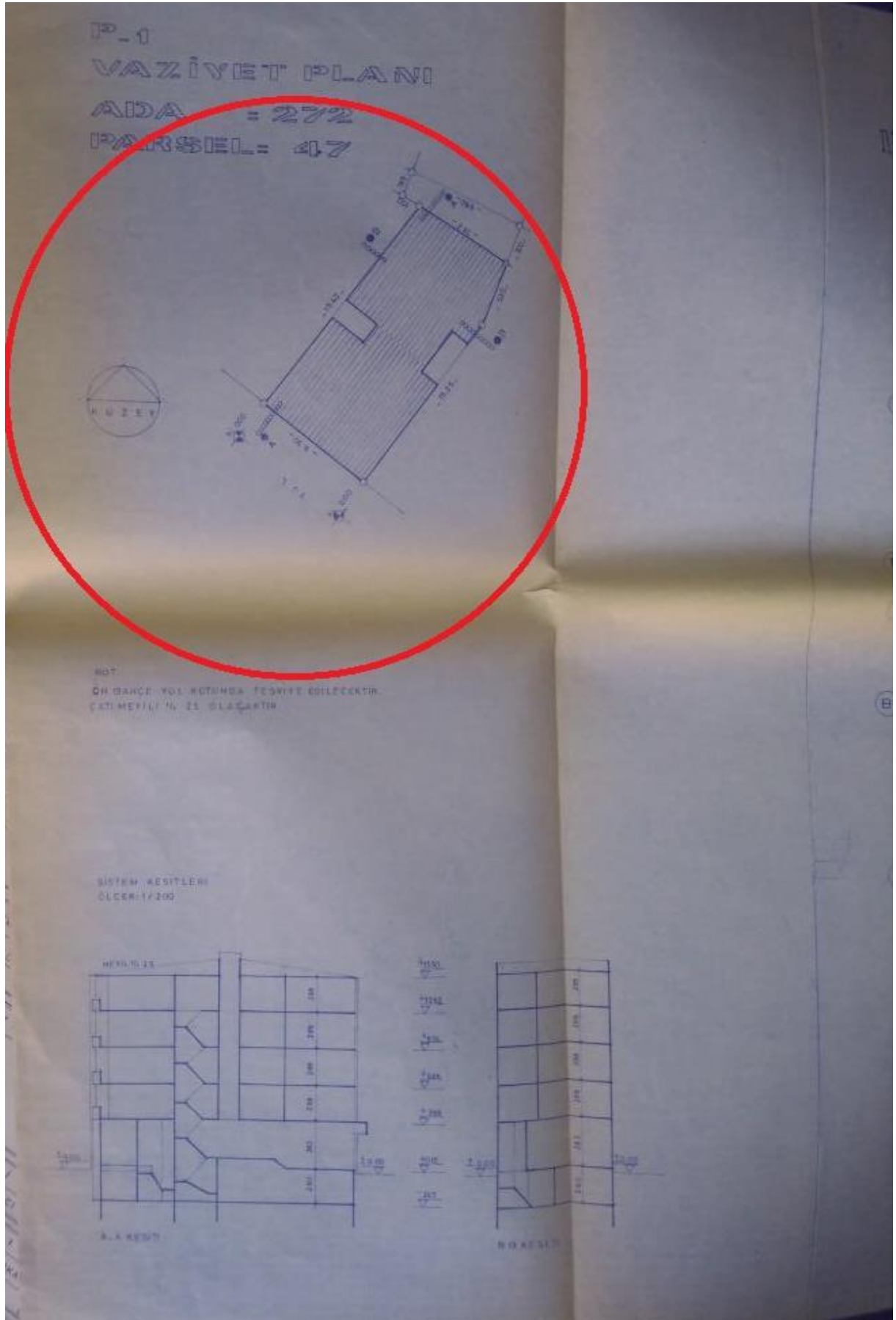
Bilgi için: Onurhan BEKLER  
Tekniker  
Telefon No:

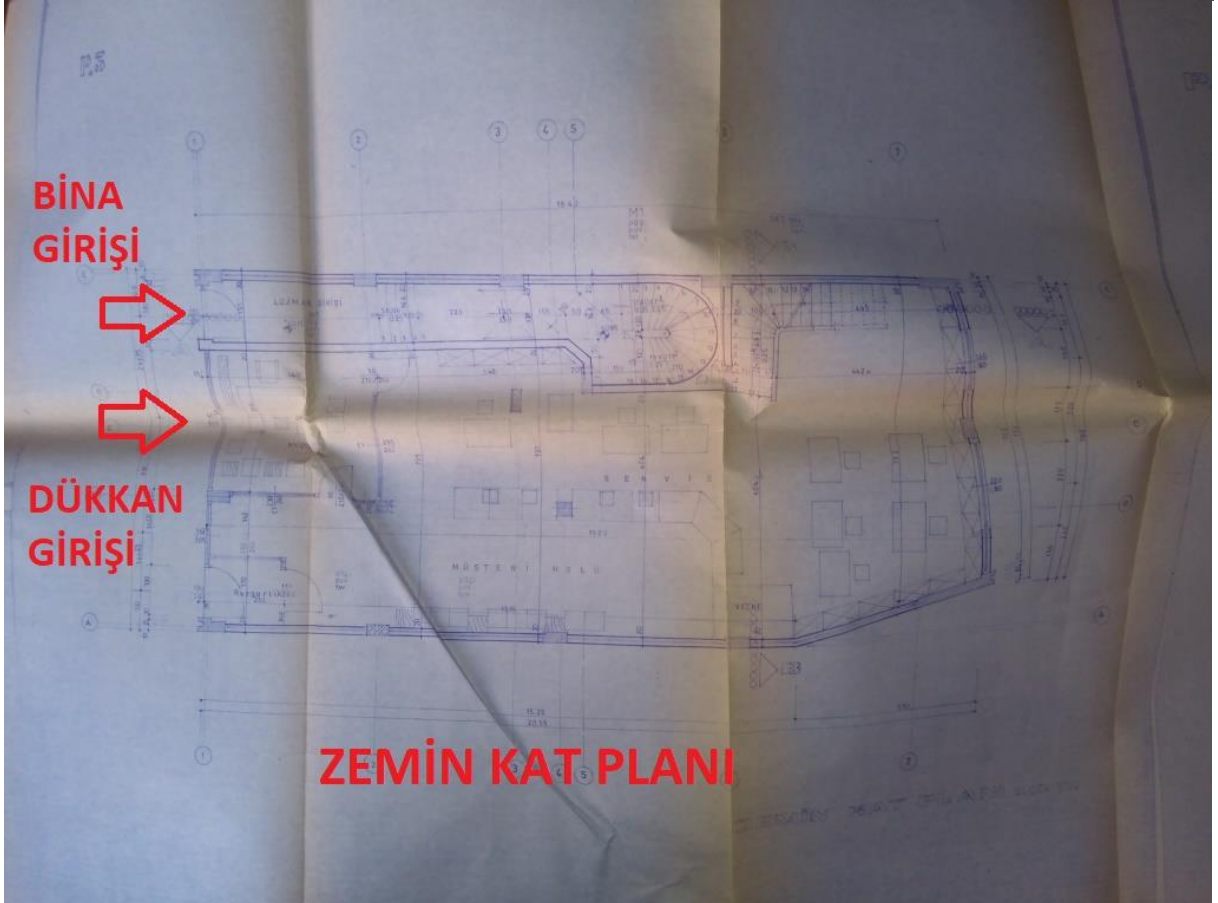
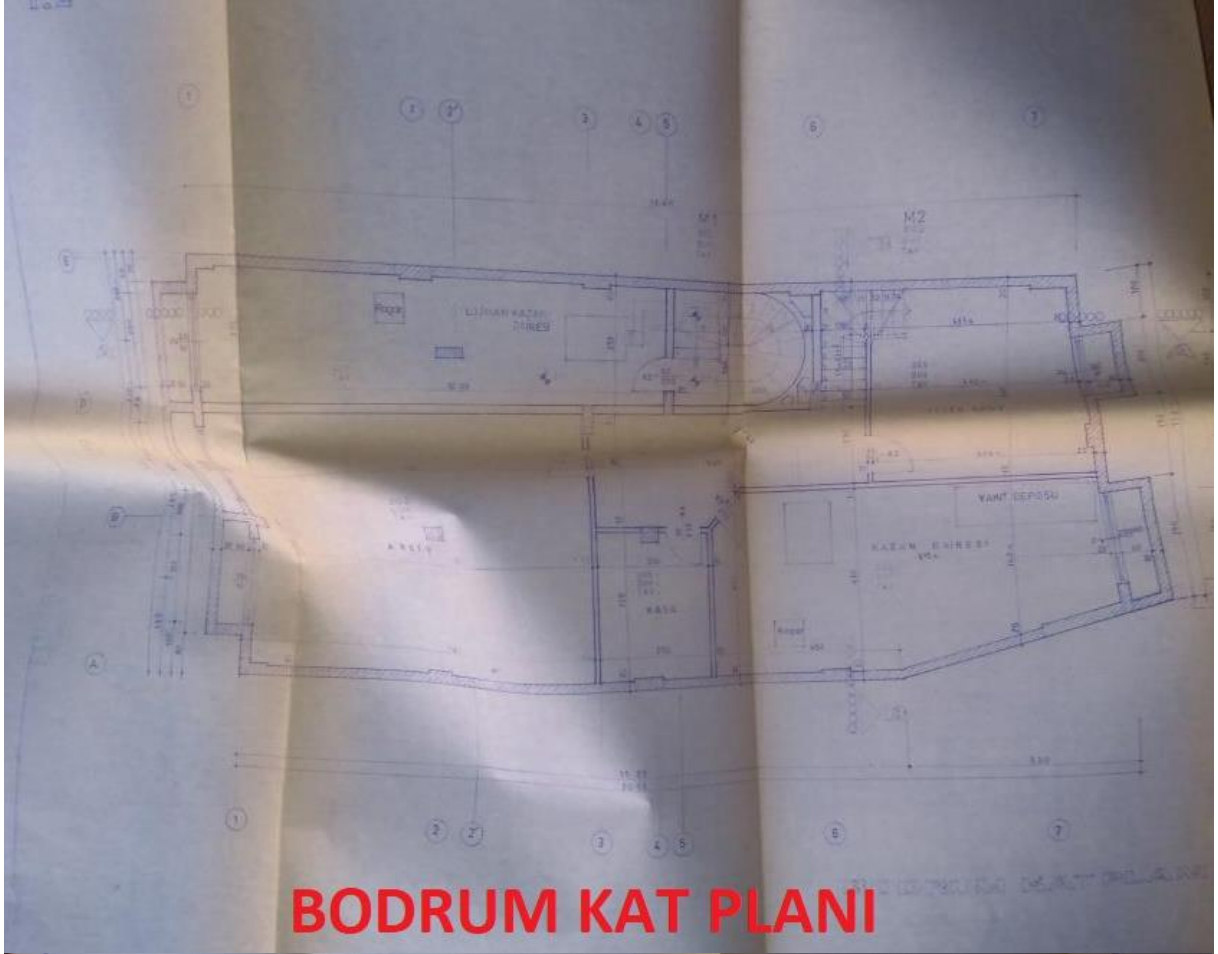


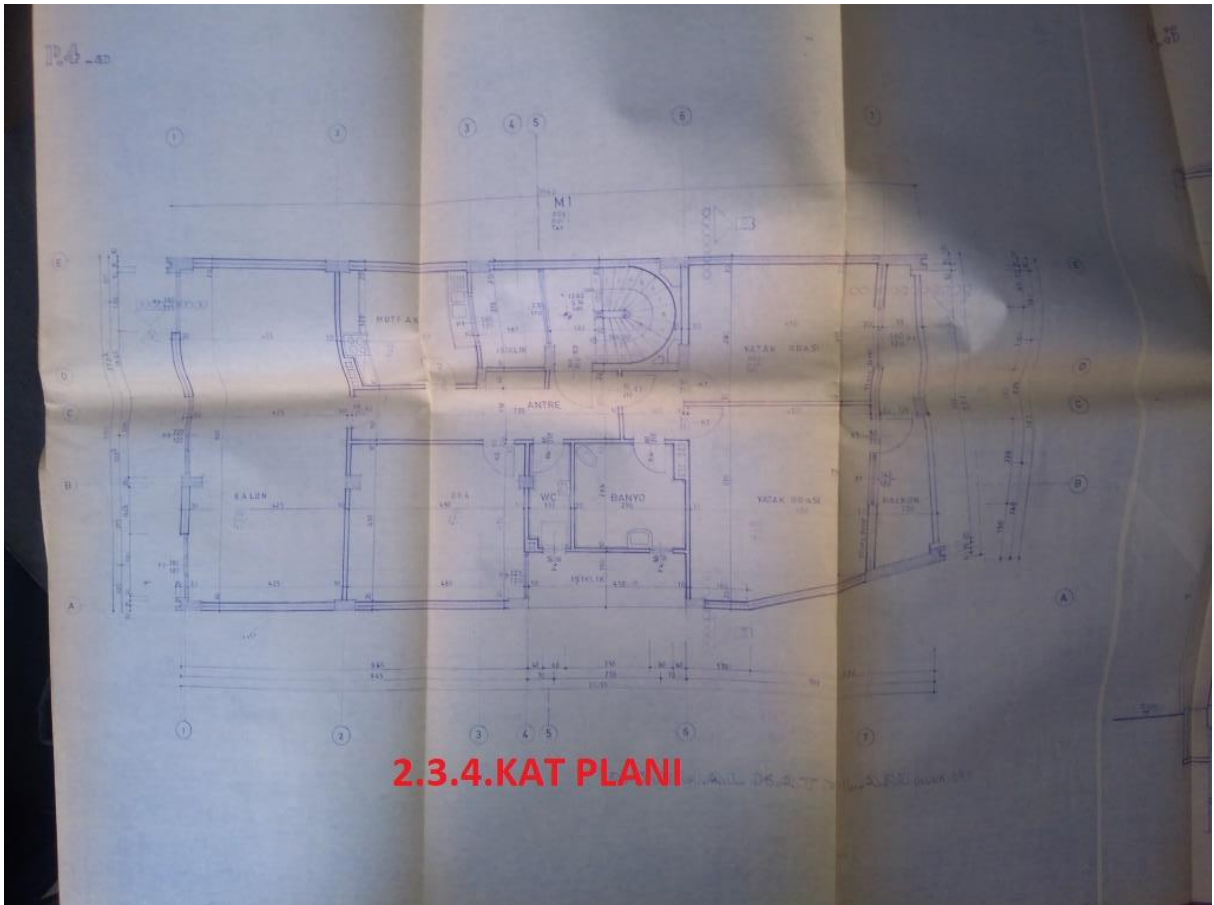
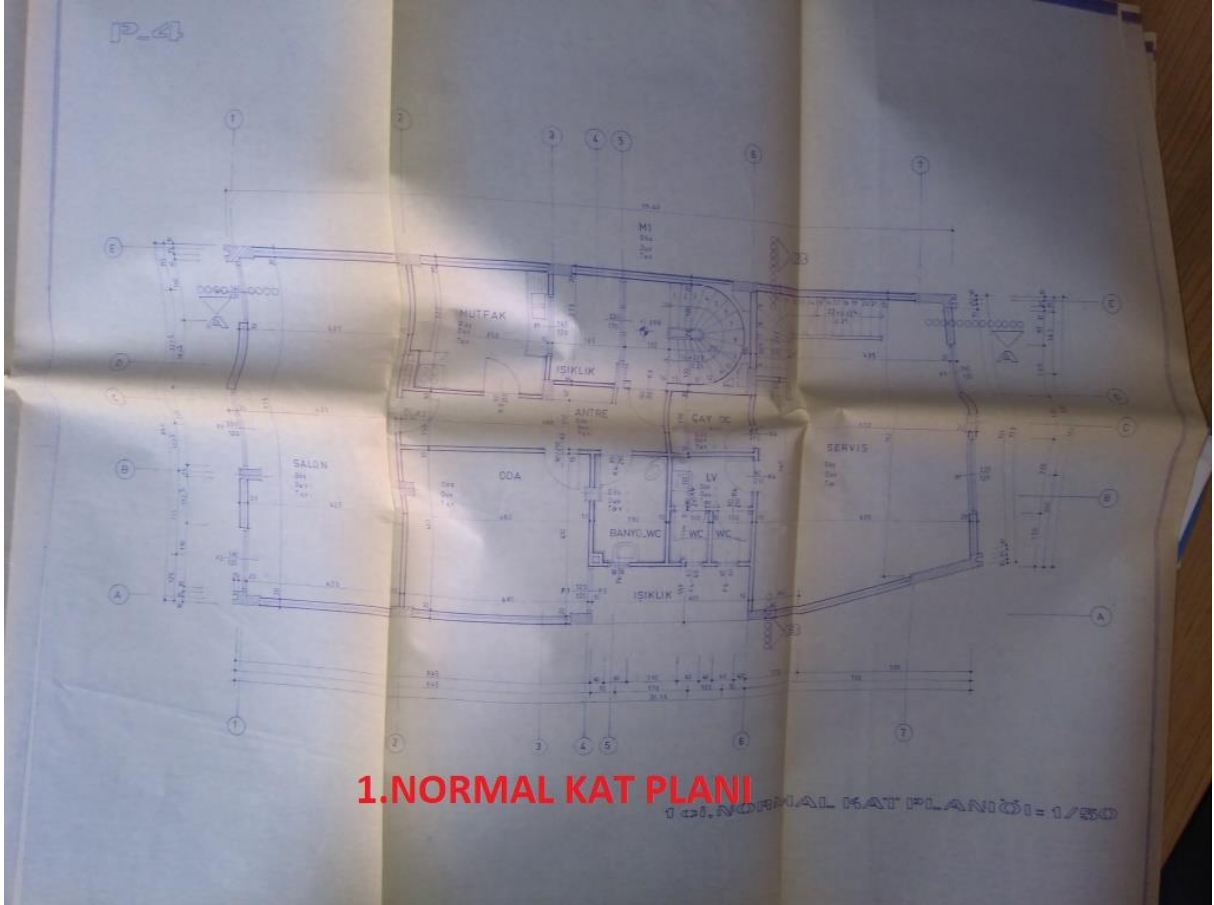


|                                                                                                          |                                                                          |                                                                                     |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                         | <h1 style="margin: 0;">ŞEKERBANK</h1> <h2 style="margin: 0;">T.A.Ş.</h2> |  |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| <h3 style="margin: 0;">TUTANAK SUBESİ</h3>                                                               |                                                                          |                                                                                     |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| PROJE MÜELLEFINİN ADI<br>ÇAĞ MİMARLIK BÜROSU<br>Büyükdere Bulvarı No: 10 Kat: 20 Şişli<br>34398 BEŞİKTAŞ | ÖNVERİ<br>ODA BELGE NO                                                   | ODA SİCİL NO<br>1670                                                                | BELEDİYE SİCİL NO | İMZA<br> |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| <h3 style="margin: 0;">ODA VİZESİ</h3>                                                                   |                                                                          |                                                                                     |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| YAPININ                                                                                                  |                                                                          | SAHİBİ<br>KULLANMA AMACI                                                            |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| <h3 style="margin: 0;">ARSA NİN</h3>                                                                     |                                                                          |                                                                                     |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| İLİ                                                                                                      | İLÇESİ                                                                   | MAHALLESİ                                                                           | SOKAĞI            | PAFTA                                                                                       | ADA                                                                                           | PARSEL          | M <sup>2</sup>  |                 |                  |
|                                                                                                          |                                                                          |                                                                                     |                   |                                                                                             | 272                                                                                           | 47              |                 |                 |                  |
| <h3 style="margin: 0;">ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ</h3>                                                  |                                                                          |                                                                                     |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| MİMARİ HİZ. SIN.                                                                                         | STATİK HİZ. SIN.                                                         | MALİYET GRUBU                                                                       | KAT ADEDİ         | ALANI M <sup>2</sup>                                                                        | İNŞAAT BÜRESİ                                                                                 | TASİYİCİ SİSTEM | EN BÜY. AÇIKLIK | EN BÜY. KAT YÜK | HAREKET YÜK KİLO |
|                                                                                                          |                                                                          |                                                                                     |                   |                                                                                             |                                                                                               |                 |                 |                 |                  |
| ÖLÇEK<br>MİMARİ<br>DETAY                                                                                 |                                                                          | YAPAN                                                                               |                   |                                                                                             | GRAY<br> |                 |                 |                 |                  |













# Yapı Ruhsatı

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

## YAPI RUHSATI

|                                                                                                                             |  |                                                                               |  |                                                                                                                                                                |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Ruhsatı Veren Kurum<br><b>Belediye Başkanlığı</b>                                                                        |  | 2. Ruhsat Tarihi<br><b>27.03.1992</b>                                         |  | 3. Ruhsat Numarası<br><b>1992 / 18</b>                                                                                                                         |                          |
| 4. Ruhsatın Veriliş Maksudı<br><b>Yeni Yapı</b>                                                                             |  | 5. Mahallesi<br><b>celal</b>                                                  |  | 6. Pafta No.                                                                                                                                                   | 7. Ada No.<br><b>272</b> |
| 8. Parsel No.<br><b>47</b>                                                                                                  |  | 9. İmar Durumu Tarihi<br><b>26.3.1992</b>                                     |  | 10. İmar Durumu Numarası<br><b>1992 / 17</b>                                                                                                                   |                          |
| 11. İnşaat Türü<br><b>Kalorifer</b>                                                                                         |  | 12. Yakıt Türü<br><b>Sıvı</b>                                                 |  | 13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum<br><b>Tapu Sicil Müd. Tuncel</b>                                                                                           |                          |
| 14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi<br><b>26.5.1977</b>                                                                          |  | 15. Tapu Tescil Belgesi Numarası                                              |  | 16. Adı Soyadı / Ünvanı<br><b>SEKER BANK T.A.Ş.</b>                                                                                                            |                          |
| 17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi<br><b>Kavaklıdere Ankara</b>                                                                 |  | 18. Vergi Dairesi Sicil Numarası<br><b>8019230022</b>                         |  | 19. Adresi<br><b>celal Mah. Cum. cad. No 1040 Tuncel</b>                                                                                                       |                          |
| 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<br><b>4</b>                                                                                                |  | 27. Yüz Ölçümü<br><b>186</b>                                                  |  | 28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı<br><b>1</b>                                                                                                                |                          |
| 29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı<br><b>5</b>                                                                             |  | 30. Toplam Kat Sayısı<br><b>6</b>                                             |  | 31. Yapının Yüksekliği<br><b>15.50</b>                                                                                                                         |                          |
| 32. 1m2 sinin Maliyeti<br><b>462600</b>                                                                                     |  | 33. Yapının Sınıfı<br><b>II</b>                                               |  | 34. Yapının Grubu<br><b>II</b>                                                                                                                                 |                          |
| 35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)<br><b>1992</b>                                                              |  | 36. Ait Olduğu Yıl<br><b>1992</b>                                             |  | 37. Yapının Arsa Değeri<br><b>4825000</b>                                                                                                                      |                          |
| 38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)                                                                                             |  | 39. İskeletin Cinsi<br><b>Betonarme</b>                                       |  | 40. İskeletin Dolgu Maddesi<br><b>TUĞLA</b>                                                                                                                    |                          |
| 41. Yığma Yapının Cinsi                                                                                                     |  | 42. Mimari Proje<br><b>Mimari</b>                                             |  | 43. Statik Proje<br><b>Statik</b>                                                                                                                              |                          |
| 44. Tesisat Projeleri<br><b>Sihhi Tesisat 2.5.1988 Elektrik 2.5.1988</b>                                                    |  | 45. Dolgu Toplamı<br><b>380</b>                                               |  | 46. Kazı Toplamı<br><b>380</b>                                                                                                                                 |                          |
| 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı<br><b>380</b>                                                                                |  | 48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümancağı Yeri<br><b>Belediye Çöpçüsü</b> |  | 49. Adı Soyadı<br><b>MECDET CETCANI</b>                                                                                                                        |                          |
| 50. Adresi<br><b>Sokullu Mehmet Paşa cad. 74/5 ANKARA</b>                                                                   |  | 51. Taahhüt<br><b>27.3.1992 5000 Fenni Mesuliyet</b>                          |  | 52. Kurum Sicil No.<br><b>15809</b>                                                                                                                            |                          |
| 53. Oda Sicil No.<br><b>31931</b>                                                                                           |  | 54. İmzası<br><b>A. Çakar</b>                                                 |  | 55. Gelinin Mahiyeti                                                                                                                                           |                          |
| 56. Makbuz Tarihi<br><b>10.3.1992</b>                                                                                       |  | 57. Makbuz No.<br><b>442179</b>                                               |  | 58. Tutarı (TL)<br><b>935245</b>                                                                                                                               |                          |
| 59. Açıklama<br><b>İz bu Ruhsatname imar ve istikamet planına göre Banka Hizmet binası ve lojman olarak düzenlenmiştir.</b> |  | 60. Otopark Harcı                                                             |  | 61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası<br><b>Ali ÇAKAR Bld. İnf. Tekn.</b>                                                                                |                          |
| 62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası                                                                               |  | 63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası<br><b>Mehmet İsmet İsmet</b>       |  | 64. Trafik Komisyonunun Kararı<br><b>gün ve ... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL Otopark ... tahsil edilmemiştir.</b> |                          |

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



## YAPI RUHSATI

|                                                         |  |                                                               |  |                                                   |  |                                  |  |
|---------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| 1. Ruhsat Verin Kurum<br>T.C. MİLLÎ BELEDİYE BAŞKANLIĞI |  |                                                               |  | 2. Ruhsat Numarası<br>24.9.1993                   |  | 3. Ruhsat Tarihi<br>1993/08      |  |
| 4. Harita ve Harita Mülkleri<br>Tatilat                 |  | 5. Mahalle<br>Cetel                                           |  | 6. Pafta No.                                      |  | 7. Ada No<br>272                 |  |
| 8. Parsel No.<br>47                                     |  | 9. İmar Durumu Tarihi<br>26.3.1992                            |  | 10. İmar Durumu Numarası<br>1992/12               |  | 11. İsim ve Tutar<br>Kaleifali   |  |
| 12. Yıkıl Tutarı<br>6.00                                |  | 13. Tapu Tescil Belgesi Verin Kurum<br>Tatilat Tapu Sicil Müd |  | 14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi<br>26.5.1977       |  | 15. Tapu Tescil Belgesi Numarası |  |
| YAPI SAHİBİNİN                                          |  |                                                               |  | YAPI MÜTEAHHİDİNİN                                |  |                                  |  |
| 16. Adı Soyadı / Unvanı<br>Sekerbank T.A.Ş. Genel Müd.  |  |                                                               |  | 17. Adı Soyadı / Unvanı                           |  | 18. Kurum Sicil Numarası         |  |
| 19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi<br>Kavaklıdere / ANKARA  |  |                                                               |  | 20. Vergi Dairesi Sicil Numarası<br>8049230022    |  | 21. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi   |  |
| 22. Vergi Dairesi Sicil Numarası                        |  |                                                               |  | 23. Adresi<br>Cetel mah. Cum. Cad.<br>TUGRAL      |  |                                  |  |
| 24. Adresi                                              |  |                                                               |  | 25. Yapının Her Bir Kısımının Katmanlı<br>Miktarı |  |                                  |  |
| 26. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 27. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 28. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 29. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 30. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 31. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 32. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 33. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 34. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 35. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 36. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 37. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 38. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 39. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 40. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 41. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 42. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 43. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 44. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 45. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 46. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 47. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 48. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 49. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 50. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 51. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 52. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 53. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 54. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 55. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 56. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 57. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 58. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 59. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 60. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 61. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 62. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 63. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 64. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 65. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 66. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 67. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 68. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 69. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 70. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 71. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 72. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 73. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 74. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 75. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 76. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 77. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 78. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 79. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 80. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 81. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 82. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 83. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 84. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 85. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 86. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 87. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 88. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 89. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 90. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 91. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 92. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 93. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 94. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 95. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 96. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 97. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 98. Yıkıl Tutarı                                        |  |                                                               |  | 99. Yıkıl Tutarı                                  |  |                                  |  |
| 100. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 101. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 102. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 103. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 104. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 105. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 106. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 107. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 108. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 109. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 110. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 111. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 112. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 113. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 114. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 115. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 116. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 117. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 118. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 119. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 120. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 121. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 122. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 123. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 124. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 125. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 126. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 127. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 128. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 129. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 130. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 131. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 132. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 133. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 134. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 135. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 136. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 137. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 138. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 139. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 140. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 141. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 142. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 143. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 144. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 145. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 146. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 147. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 148. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 149. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 150. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 151. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 152. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 153. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 154. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 155. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 156. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 157. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 158. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 159. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 160. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 161. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 162. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 163. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 164. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 165. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 166. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 167. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 168. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 169. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 170. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 171. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 172. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 173. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 174. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 175. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 176. Yıkıl Tutarı                                       |  |                                                               |  | 177. Yıkıl Tutarı                                 |  |                                  |  |
| 178.                                                    |  |                                                               |  |                                                   |  |                                  |  |



**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**

Çizim No: 32  
Çizim Yılı: 1993/88

**Yapının Yeri (Adres)**

Yapının Adı: Cami Kibiri  
Köyü: Kızılburnu  
Etiler No: 22.33.06  
Pafta No: 232  
Alan No: 43  
Plan No: 1992/13

**Yapının Sahibi**

Özel Kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: SEKERBANK  
Tic. Sic. No: 241 Genel 25.1

Resmî daire veya kuruluşa ait ise  
Yapı Kuruluşu ile İlgili  
Diğer Bilgi veya Kurum ile İlgili

Yapı ile ilgili taraflardan yapılacak her türlü iş, tapu, adres

**Bölüm I: Y-Tabii Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı**

Y-Tabii Kullanma İzin Kağıdı

1. Yeni yapılar için verilmektedir ☒ X

2. Eski yapılar için verilmektedir ☐

3. Değişik alan yapıların bilginin için verilmektedir ☐

**Bölüm II: Y-Tabii İzin verilen ruhsatın tarih ve No'su**

1. Eski ruhsatın tarihi: 22.3.1992

2. Y-Tabii İzin verilen ruhsatın tarihi: 1992/13

3. Y-Tabii İzin verilen ruhsatın No'su: 26.9.1993

**Bölüm III: Y-Tabii Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı**

| Yapının Adı | Yapının Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kullanma Alanı    | Toplam Alan (m <sup>2</sup> ) | KOD |
|-------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----|
| 22.33.06    | 161                             | 8. Sıra - Y-Tabii |                               |     |
|             | 90                              | 9. Çukuk          |                               |     |
|             |                                 | 10. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 11. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 12. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 13. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 14. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 15. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 16. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 17. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 18. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 19. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 20. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 21. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 22. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 23. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 24. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 25. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 26. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 27. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 28. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 29. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 30. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 31. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 32. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 33. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 34. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 35. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 36. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 37. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 38. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 39. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 40. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 41. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 42. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 43. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 44. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 45. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 46. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 47. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 48. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 49. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 50. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 51. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 52. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 53. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 54. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 55. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 56. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 57. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 58. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 59. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 60. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 61. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 62. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 63. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 64. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 65. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 66. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 67. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 68. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 69. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 70. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 71. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 72. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 73. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 74. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 75. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 76. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 77. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 78. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 79. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 80. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 81. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 82. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 83. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 84. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 85. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 86. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 87. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 88. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 89. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 | 90. Çukuk         |                               |     |
|             |                                 |                   |                               |     |

bina enerji performansı

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın               |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Tipi:                 | Apartman                                       |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 24.9.1993                                      |
| Tadilat Tarihi:       |                                                |
| Toplam Alan:          | 1.045,09                                       |
| Ada/Parsel/Plot:      | 272 / 47 / 52 52 d-b                           |
| UAVT Bina No:         | 164276412                                      |
| Adı:                  | Şeker GYO Turhal Şube                          |
| Adresi:               | CELAL MAH. CUMHURİYET CAD. NO: 22 TURHAL/TOKAT |

Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Turhal Şube

| Belgenin           |           |
|--------------------|-----------|
| Veriliş Tarihi:    | 18.2.2020 |
| Geçerlilik Tarihi: | 18.2.2030 |
| Performans Sınıfı: | D         |
| Emisyon Sınıfı:    | F         |

Binanın Görüntüsü

**ENERJİ PERFORMANSI**

Yüksek

A 0-39

B 40-79

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

ORAN

112

Düşük

**SERA GAZİ EMİSYONU**

Yüksek

A 0-39

B 40-79

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

ORAN

141

Düşük

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0.00

| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |                                | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ |                                | SINIFI |
|----------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------|
|                | Birinci (kWh/yıl)         | Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl) | Birinci (kWh/yıl)                  | Birim Alan Başına (kWh/m²/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               |               |
|------------------------|---------------|
| Numarası:              | M226068449003 |
| Veriliş Tarihi:        | 18.2.2020     |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 18.2.2030     |
| İptal Edilen EKB No:   |               |

| Belge Düzenleyenin |                 |
|--------------------|-----------------|
| Adı Soyadı:        | HASAN ERDOĞAN   |
| Firması:           | HASAN ERDOĞAN   |
| Sertifika No:      | ATLASLT-06-0169 |
| İmza:              |                 |

Kare Kod

# 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 fugaları-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:                                          | Temel                              |                    |                   |
| 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                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Binanın Isıtma Sistemi</b>                                                                     |                         | <b>Sıcak Su Sistemi</b>                   |                                          |
| 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:                                                                           |                         |                                           |                                          |
| <b>Binanın Soğutma Sistemi</b>                                                                    |                         | <b>Havalandırma Sistemi</b>               |                                          |
| Baglı Zon Adedi:                                                                                  | 2                       | 1                                         |                                          |
| Sistemin Konumu:                                                                                  | Mahal                   | Mahal                                     |                                          |
| Sistemin Tipi:                                                                                    | Ayrık (Split) Sistemler | Ayrık (Split) Sistemler                   |                                          |
| Sistemin Gücü (kW):                                                                               | 7                       | 11                                        |                                          |
| <b>Aydınlatma Sistemi</b>                                                                         |                         |                                           |                                          |
| 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              |                                           |                                          |
| <b>Kojen, Sistemi Üretilen Enerji</b>                                                             |                         | <b>Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji</b> |                                          |
| 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:                                                                                       |                         |                                           |                                          |
|                                                                                                   |                         |                                           |                                          |
| <b>TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR</b>                                                                     |                         |                                           |                                          |
| <p>Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.</p> |                         |                                           |                                          |
| <b>Belgenin</b>                                                                                   |                         | <b>Belge Düzenleyenin</b>                 |                                          |
| 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 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: 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