

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

YOZGAT – BOĞAZLIYAN

3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Rapor Numarası: SKR-2020-00120

Değer Tarihi: 31.12.2020



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00120
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada, 39 Parselde kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Aşağı Mahallesi, Fatih Caddesi, No:1, Boğazlıyan/Yozgat
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	160 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	795 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.800.000
KDV Dahil	3.304.000

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.620
KDV Dahil	10.390

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 Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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.....	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Boğazlıyan İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	15
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.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
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	16
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	21

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
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	31
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
8.2	Nihai Değer Takdiri	32
9	EKLER	33

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Raporun Türü : Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada 39 Parselde kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 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 Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 72 Ada, 39 Parselde Kayıtlı “3 Katlı Kargir Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

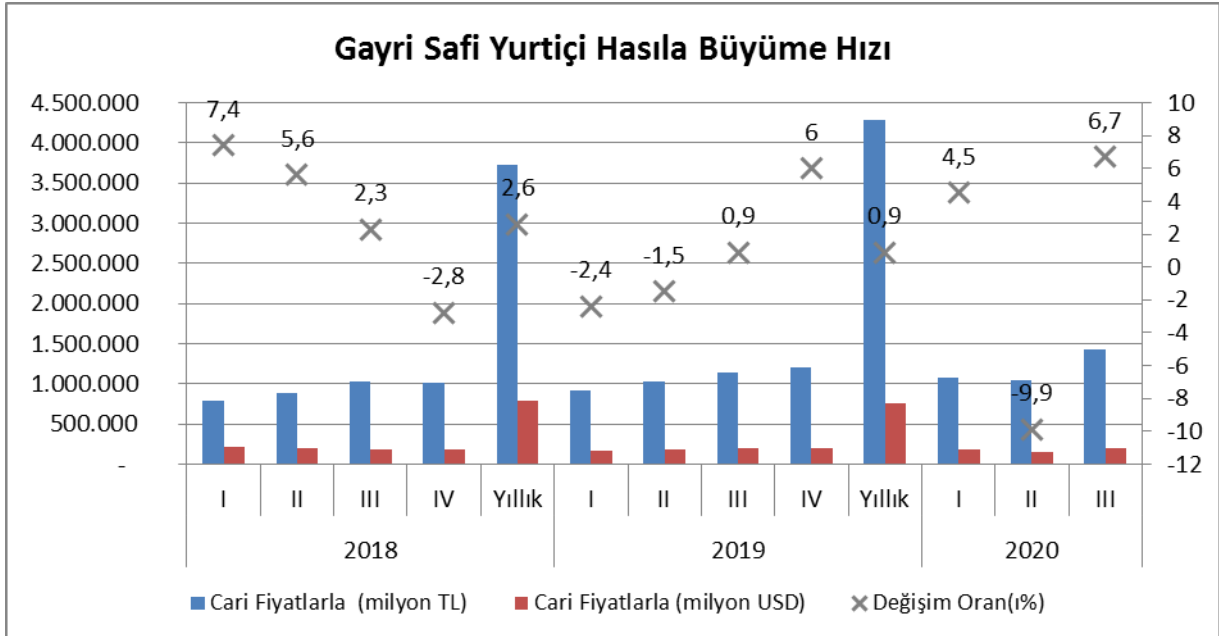
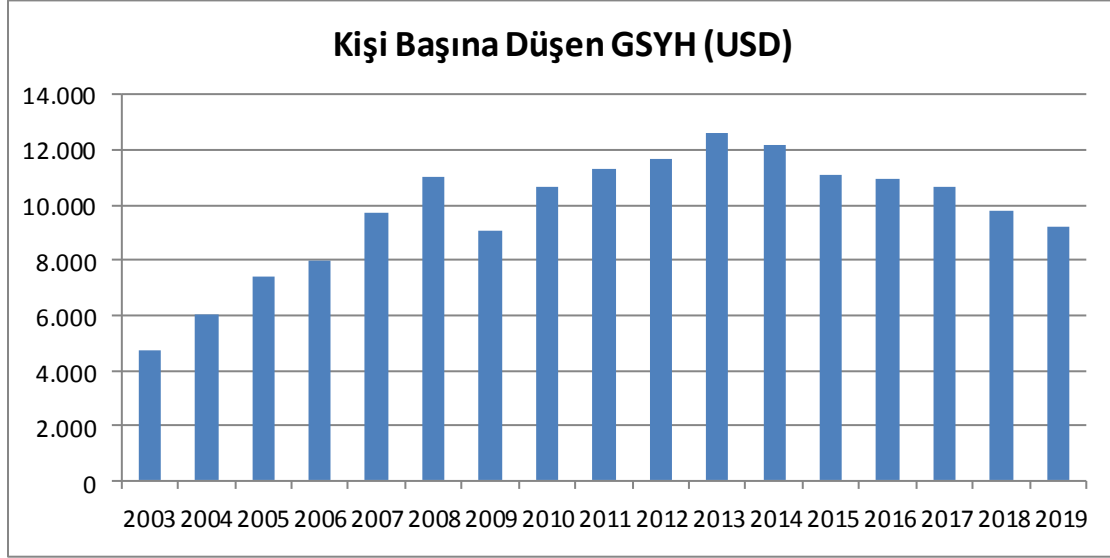
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.

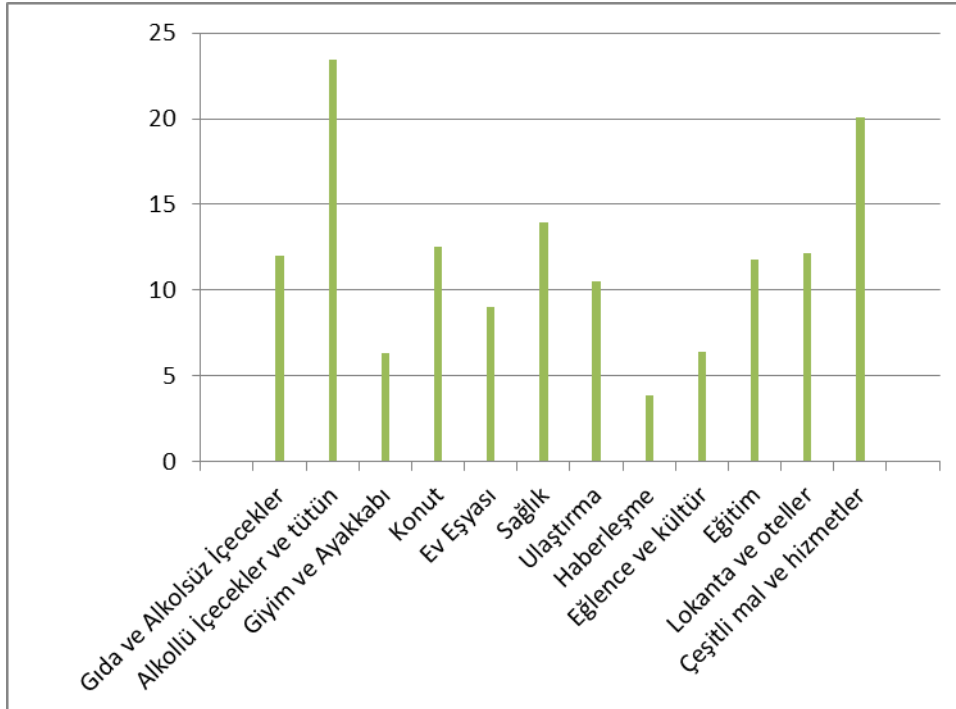
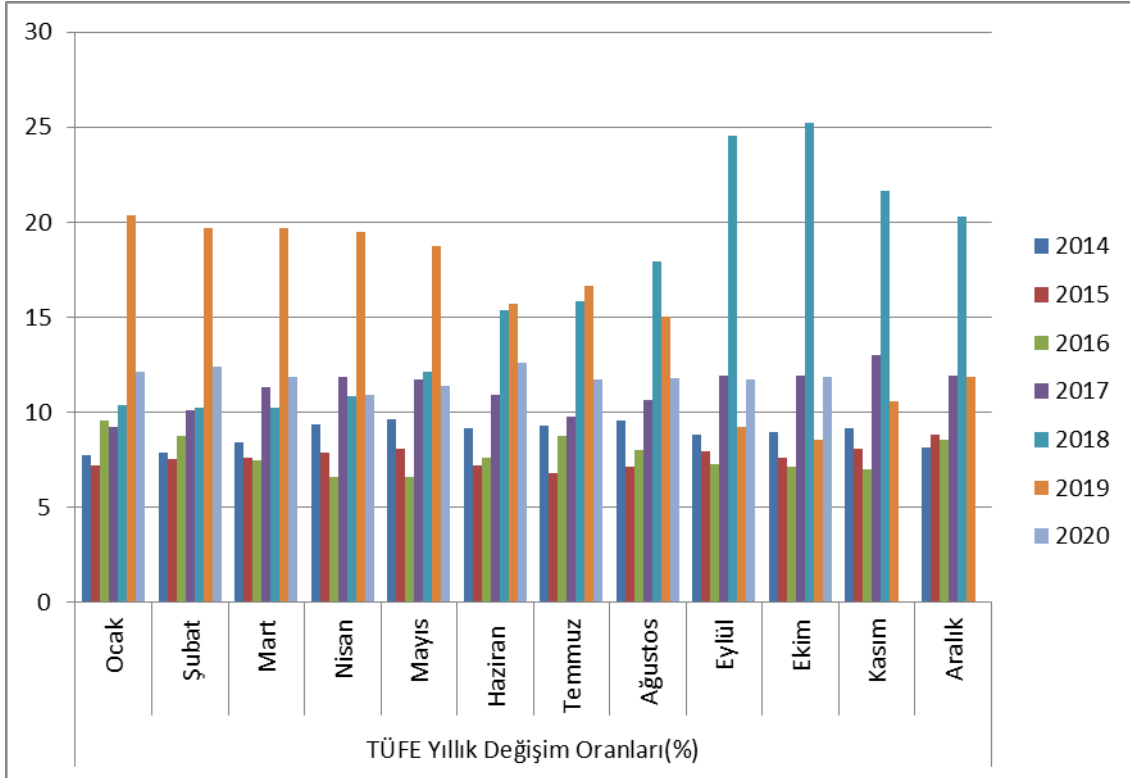
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 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 Gayrisafhi 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 çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da 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 Boğazlıyan İlçesi

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



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

İlçe, yer şekilleri bakımından hafif dalgalı düzlüklerin geniş yer kapladığı bir alandır. Boğazlıyan'da, karasal iklim hâkim olup, yazları, sıcak ve kurak, kışları; soğuk ve kar yağışlıdır. İlçe, ova kenarında kurulduğu için her yönden rüzgârın etkisine açıktır. Sert rüzgârlar; özellikle, kış mevsiminde sıcaklığın daha çok düşmesi ne yol açmaktadır. İlçe, Yozgat ili genelinde en az yağış alan yer olduğu için, yaygın doğal bitki örtüsü, bozkırlardır. İlçe sınırları içerisinde orman örtüsü yoktur ve dağlar çıplaktır. Ancak, dere ve çay kenarlarında ticari amaçla yetiştirilmiş söğüt ve kavak toplulukları yer almaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Bekir Bozdağ Caddesi üzerinde Şevket Hokkaömeroğlu Bulvarı'na girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 320 m gidildikten sonra sağda değerleme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup Fatih Caddesi, Rasim Öztürk Caddesi ve Şevket Hokkaömeroğlu Bulvarı'nın kesişim noktasına yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Aşağı Mahallesi, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Taşınmazın yakın çevresinde Boğazlıyan Belediyesi, Boğazlıyan Emniyet Müdürlüğü, Boğazlıyan Kaymakamlığı, Boğazlıyan Tapu Kadastro Müdürlüğü, Boğazlıyan Şeker Fabrikası Genel Müdürlüğü, Boğazlıyan Öğretmenevi, Necatibey İlkokulu yer almaktadır.

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

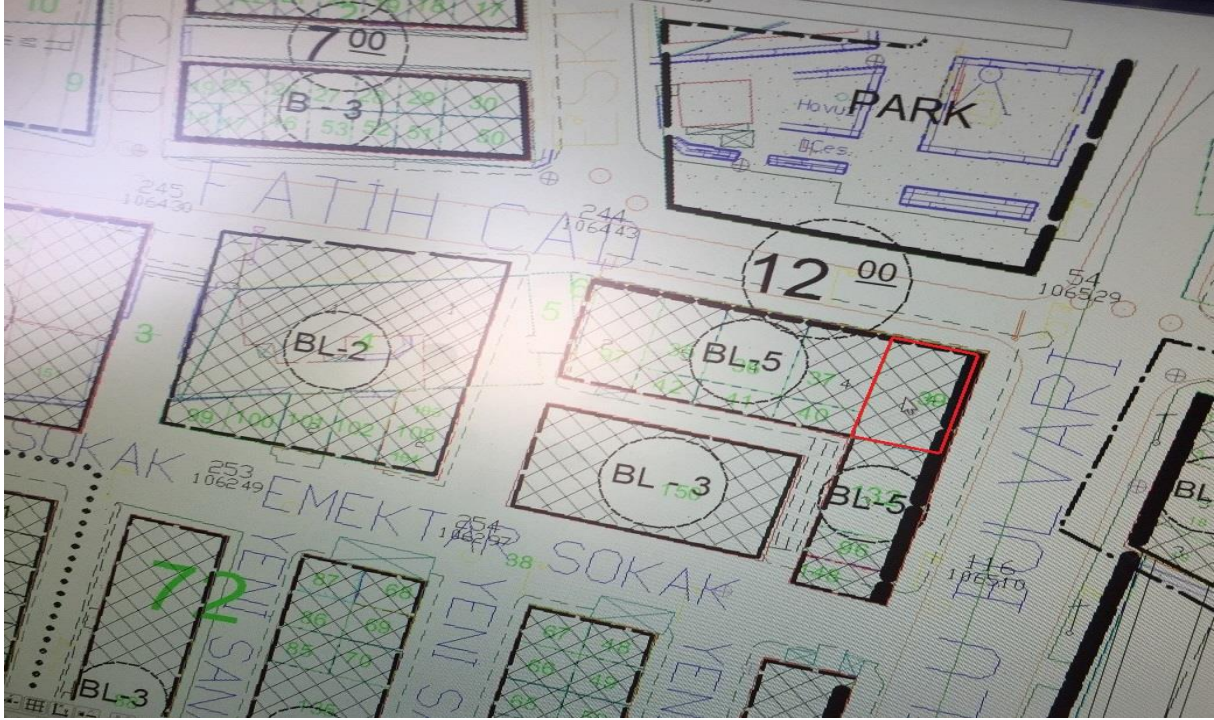
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.03.2018 tarih 1510 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 473 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin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

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

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

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

Taşınmazın yapı kullanım izin belgesi alınmış olup cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle imar bilgileri açısından taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~26
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 160 m ² Zemin Kat: 160 m ² Asma Kat: 100 m ² Normal Katlar: 375 m ² (187,50 m ² x 2 kat) Toplam: 795 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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



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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazın 1. ve 2. katındaki lojmanlar mevcutta boş durumda olup banka şubesinin arşivi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Binanın normal katlarında yer alan lojmanlarının tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.
- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 26 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- İlçe nüfusu azalan bir eğilime sahip olup, göç vermektedir.
- İlçe merkezinde yapı stoğunun eskimiş olması bölgeye olan talebi azaltmaktadır.
- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemler ekonomiyi olumsuz yönde etkilemiş, özellikle ticari gayrimenkul piyasası olumsuz yönde etkilenmiştir.
- Pandemi sürecinin ne zaman sona ereceğinin bilinmemesi, kısıtlamaların yeniden yapılması gerekliliğinin ortaya çıkması ile ekonomide yaşanan olumsuz etkinin daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari kullanıma uygun olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda bölgede nadiren satış yapıldığı tespit edilmiştir. İlçe merkezinin son 20 yıl içerisindeki nüfus artışı incelendiğinde yarı yarıya azalma olduğu görülmektedir. Gayrimenkul ilçenin en merkezi noktasında yer almaktadır. Eski yapı stoğunun bulunduğu bölgede gayrimenkul benzeri köşe konumlu, cephesi ve alanı geniş, çift cadde cepheci gayrimenkul az sayıdadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında satılık bina, kiralık dükkân ve büro emsallerine ulaşılmıştır. Veriler oldukça kısıtlıdır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmaz ilçe merkezinde yer almaktadır. İlçe merkezi eski yapı stoğunun bulunduğu, çarşı şeklinde örgütlenmiş bir ticaret alanıdır. Belediye binası, askerlik binasının bulunduğu bölgede 1, 2 ve 3 katlı yapılar bulunmaktadır. İlçe merkezi ile çevre köylere hizmet veren bölgede restoran, emlakçı, zirai çalışmalara yönelik tohum, fide vb satan mağazalar, giyim mağazaları, emlakçı, tesisatçı yer

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

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

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

SATILIK BİNA VE DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Reşat Tuna Tuncel Caddesi	340	238	1.500.000 TL	6.303 TL	Bina Sahibi, 0544 766 50 49	Reşat Tuna Tuncel Caddesi üzerinde 170m2 arsa üzerinde inşa edilmiş, 340 m2 kapalı alanlı 2 katlı bina
2	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	196	95,55	566.000 TL	5.924 TL	MSK Emlak, 0542 629 34 56	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi üzerinde 49 m2 bodrum+49 m2 zemin+49 m2 1. kat+49 m2 2. kat olmak üzere 196 m2 alanlı dükkân 2 yıl önce 100.000 Euro'dan satın alınmıştır.
3	Demirciler Sokak	300	175	950.000 TL	5.429 TL	Mal Sahibi, 0543 599 26 62	Çarşı içerisinde, konum lokasyon avantajı daha düşük noktada yer alan köşe konumlu 3 katlı her katı 100 m2 büyüklüğünde dükkân satılıktır.



Satılık Emsal Krokisi

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

	Satılık Dükkan Emsalleri		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.500.000	566.000	950.000
Pazarlık Payı	10%	0%	2%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.350.000	566.000	931.000
Zaman Düzeltmesi		149,0%	
Zaman Düzeltmesi Sonrası Fiyat	1.350.000	843.340	931.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	238	95,55	175
Birim M2 Değeri	5.672	8.826	5.320
Konum Düzeltmesi	45%	0%	55%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>55%</i>	<i>0%</i>	<i>60%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	8.792	8.826	8.512
Ortalama	8.710 TL		

Emsal 1, Emsal 2 ve Emsal 3 esas alınarak ortalama değer takdir edilmiştir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Satış Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
420	242	8.710 TL	2.107.835	2.108.000

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

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Şevket Hokaömeroğlu Caddesi	300	550.000 TL	1.833 TL	Mal Sahibi 0544 302 78 73	Gayrimenkulün karşısında 1. katta yer alan 150m2 daire ile 2. katta yer alan 150m2 daire
2	Karakoç Kavşağı yanında	160	233.000 TL	1.456 TL	Yarol Emlak 0 544 214 14 16	1. kat yeni daire
3	Kuddisi Sezer Caddesi	100	153.000 TL	1.530 TL	Yarol Emlak 0 544 214 14 16	1. kat yeni daire
4	Şevket Hokaömeroğlu Caddesi	220	350.000 TL	1.590 TL	Mal Sahibi 0546 548 26 67	Gayrimenkulün karşısında 1. katta yer alan her biri 110m2 büyüklüğünde ofis kullanımına uygun daire



	Satılık Ofis Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	550.000	233.000	153.000	350.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	522.500	221.350	145.350	332.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	300	160	100	200
Birim M2 Değeri(TL)	1.742	1.383	1.454	1.663
Konum Düzeltmesi	10%	25%	15%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	5%	0%	-3%	0%
Ticari Kullanıma Uygunluk	0%	10%	10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	35%	22%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.916	1.868	1.773	1.829
Ortalama (TL)	1.846			

1. ve 2 normal kat için birim metrekare satış fiyatı 1.846 TL olarak belirlenmiştir.

Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
187,5	1.846 TL	346.195 TL	346.000
187,5	1.846 TL	346.195 TL	346.000

Buna göre binanın toplam değeri 2.800.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

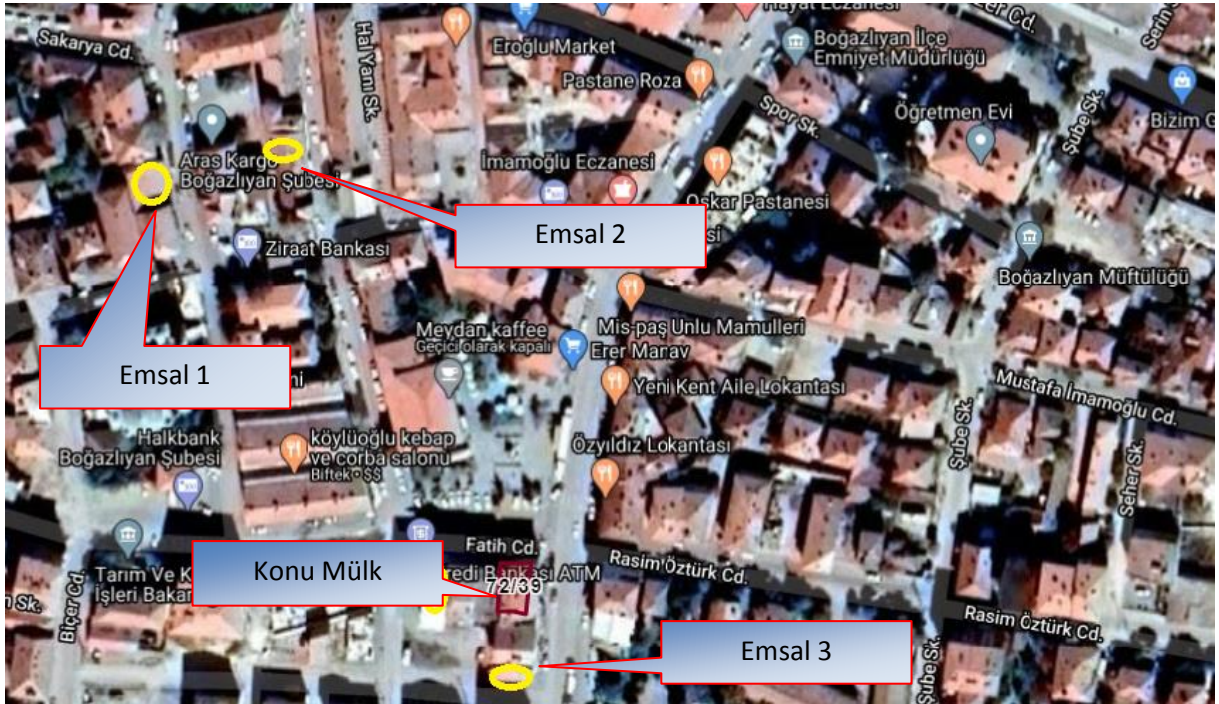
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine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

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

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

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

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



Kiralık Emsal Krokisi

	Kiralık Dükkan Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.000	1.000	2.500
Pazarlık Payı	0%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.000	1.000	2.500
Büyükölük(m2)	170	20	95,55
Birim M2 Kirası	18	50	26
Konum Düzeltmesi	45%	10%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-60%	-12%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>50%</i>	<i>-45%</i>	<i>-7%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	26	28	24
Ortalama	26,10 TL		

Dükkan kısmı için, aylık birim kira değeri 26,10 TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
420	242	6.316 TL	6.300 TL	75.600 TL	0,050	1.512.000 TL

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

KİRALIK KONUT LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Fatih Caddesi	110	1.050 TL	10 TL	Mal Sahibi, 0543 603 50 90	Fatih Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 110m2 alanlı içi orta yapılı büro
2	Şevket Hokkaömeroğlu Caddesi	100	830 TL.	8 TL	Mal Sahibi	1 katta yer karşı cephede yer almaktadır.
3	Bölgede emlakçılarla yapılan görüşmelerde 130-140 m2 alanlı dairelerin ortalama kirasının 1.000TL-1200 TL civarında olduğu tespit edilmiştir					



	Kiralık Konut İlanları		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	1.050	830	1.100
Pazarlık Payı	5%	5%	0
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	998	789	1100
Büyüklük(m2)	110	100	140
Birim M2 Kirası	9	8	8
Konum Düzeltmesi	5%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-5%	0%
Ticari Kullanıma Uygunluk	10%	10%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>0%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	10,0	8,7	7,9
Ortalama	8,84		

Büro için birim m² kira değeri 8,84 TL olarak takdir edilmiştir.

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

Bölgedeki kapitalizasyon oranı daha önce yapılmış çalışmalar referans alınarak %5 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
242	26,10 TL	6.316 TL	6.300 TL	5%	1.512.000 TL
187,5	8,84 TL	1.657 TL	1.660 TL	5%	398.000 TL
187,5	8,84 TL	1.657 TL	1.660 TL	5%	398.000 TL
TOPLAM		9.630 TL	9.620 TL		2.308.000 TL

Dükkan için aylık kira 6.300 TL, daireler için 1.660 TL olarak takdir edilmiştir. Toplam kira değeri 9.620 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık kirası 9.620 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı için en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Bina
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.800.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.308.000 TL

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

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun nedeni bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için oturmuş, belirli bir rayicin olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla ve sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın değeri 2.800.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00032 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor 04.03.2020 tarihinde müşteri unvan değişikliği

nedeniyle SEKR-2020-00032 rapor numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00081 rapor numaralı hazırlanmış değerleme raporu mevcuttur.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri 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	2.800.000
KDV Dahil	3.304.000

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.620
KDV Dahil	10.390

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

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

İli	YOZGAT	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BOĞAZLIYAN						
Mahallesi	AŞAĞI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	16	72	39	ha	m ²	dm ²	
					168,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	5 KATLI KARGIR HİZMET BİNASI					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sırtı No : 40360185 QÜKada kullanılarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Türkiye ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İsm ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Orman Değişikliği İşleminde.					
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Goldisi	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	473	23	2259		17/01/2020	Cilt No.	
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : 1. Mülkiyet hakkı için tapu sicil müdürlüğünde kayıtlı olmalıdır. 2. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanarak tapu sicil müdürlüğüne sunulmuştur.							
D.M.O. Başın İst. Md.		Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır:			Sıra No 129		

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

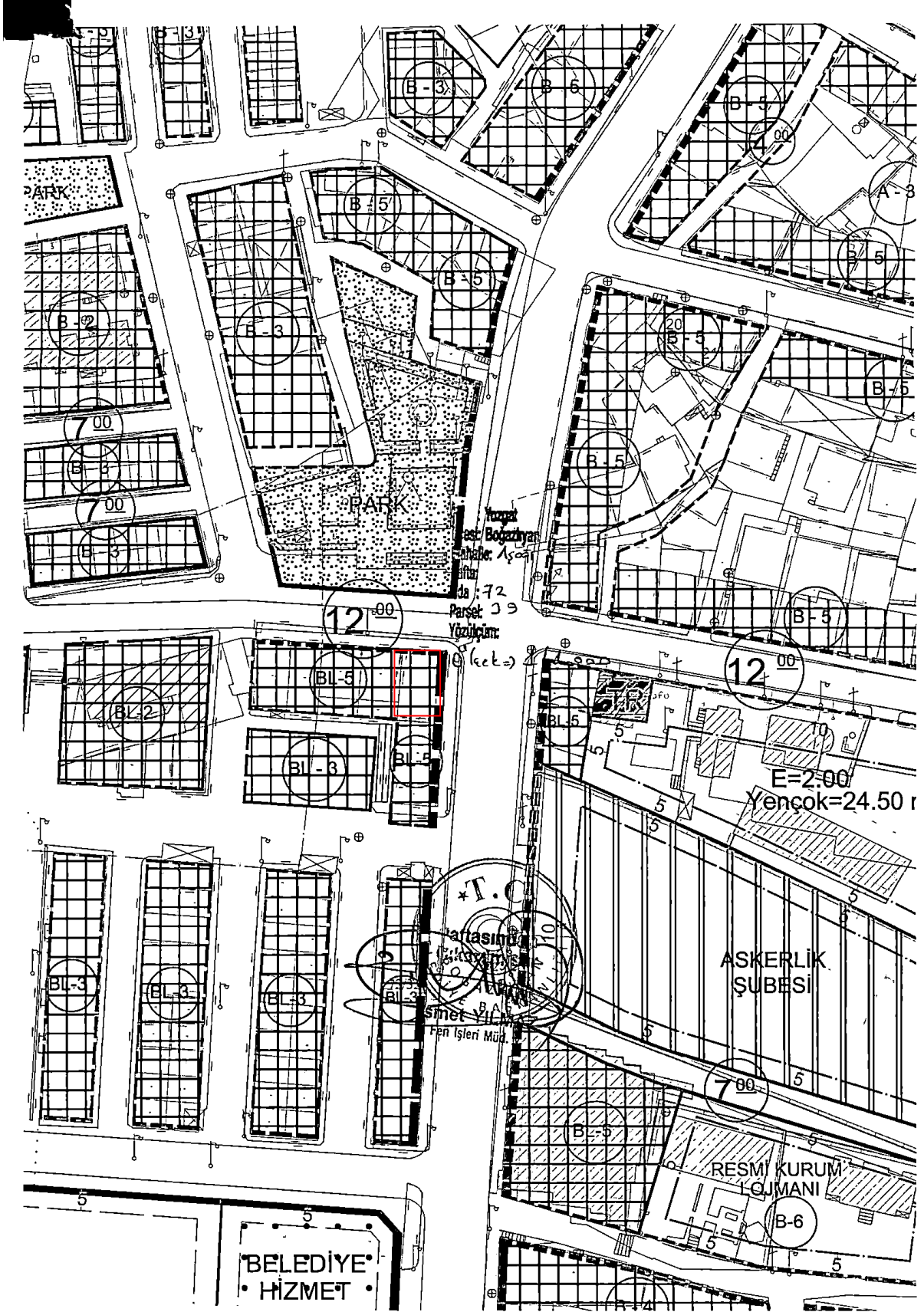
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
101520099611	2020-11-25-16.36.16.755591	9961

TAPU KAYIT BİLGİSİ

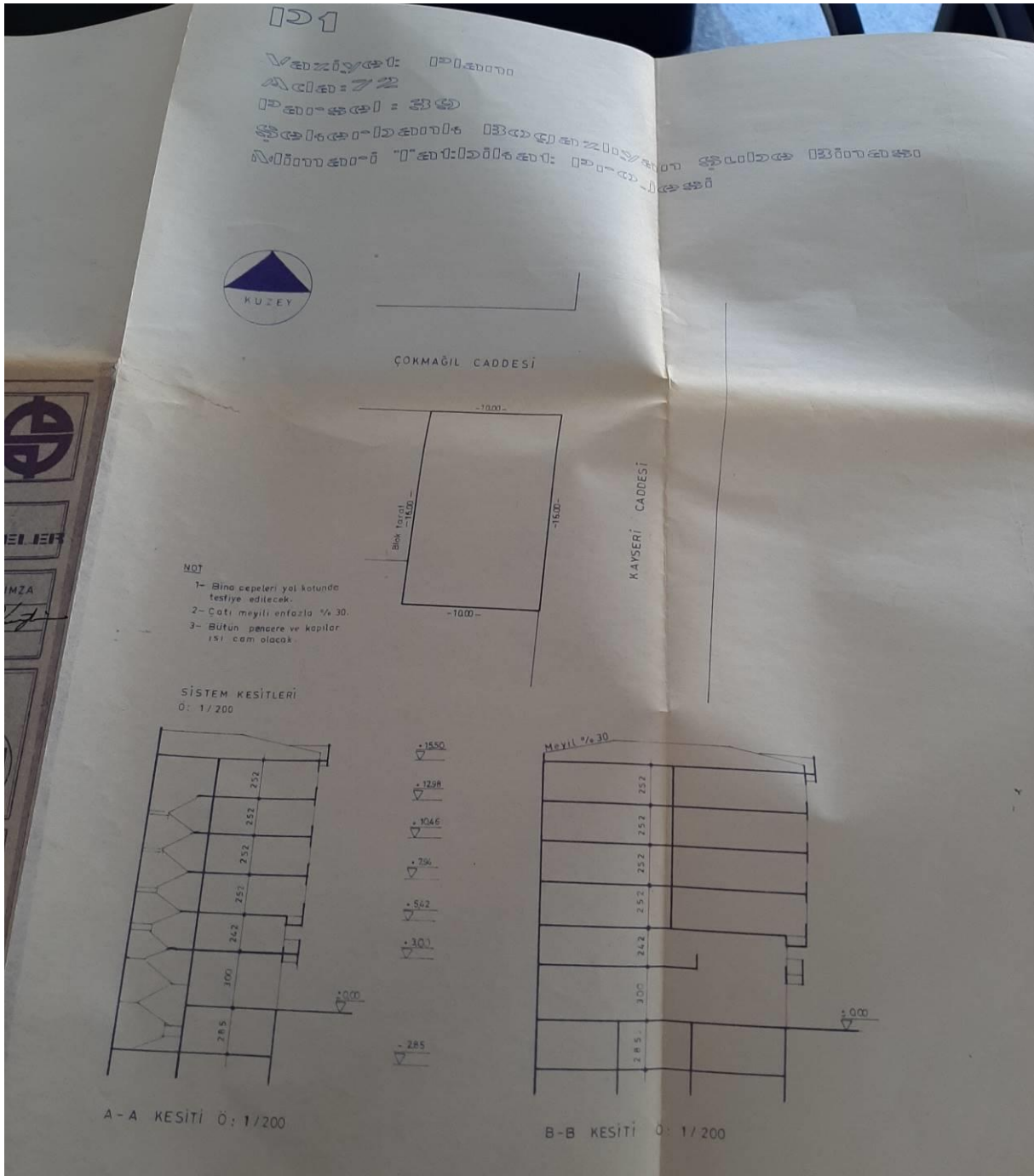
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	72/39
Taşınmaz Kimlik No:	40360185	AT Yüzölçümü(m2):	160.00
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2259	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI

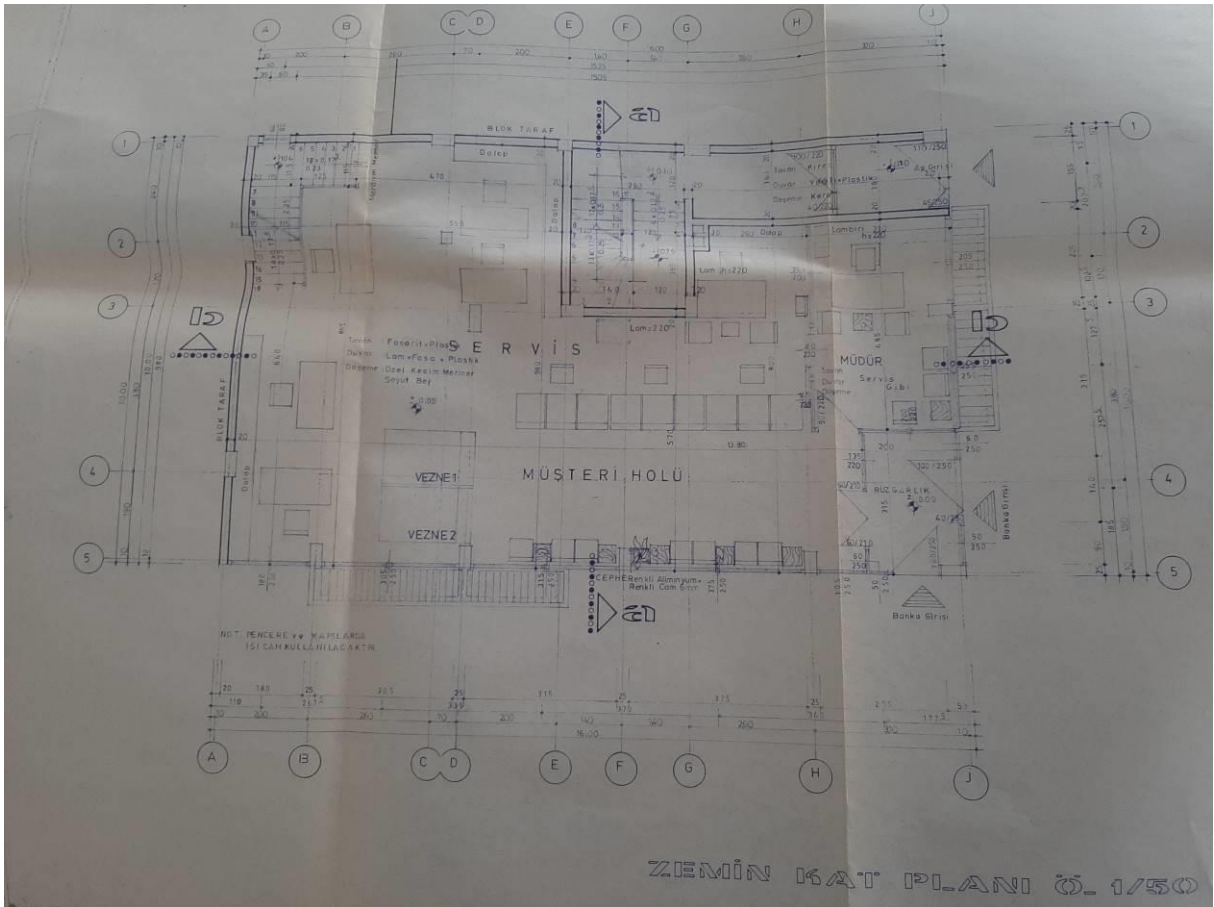
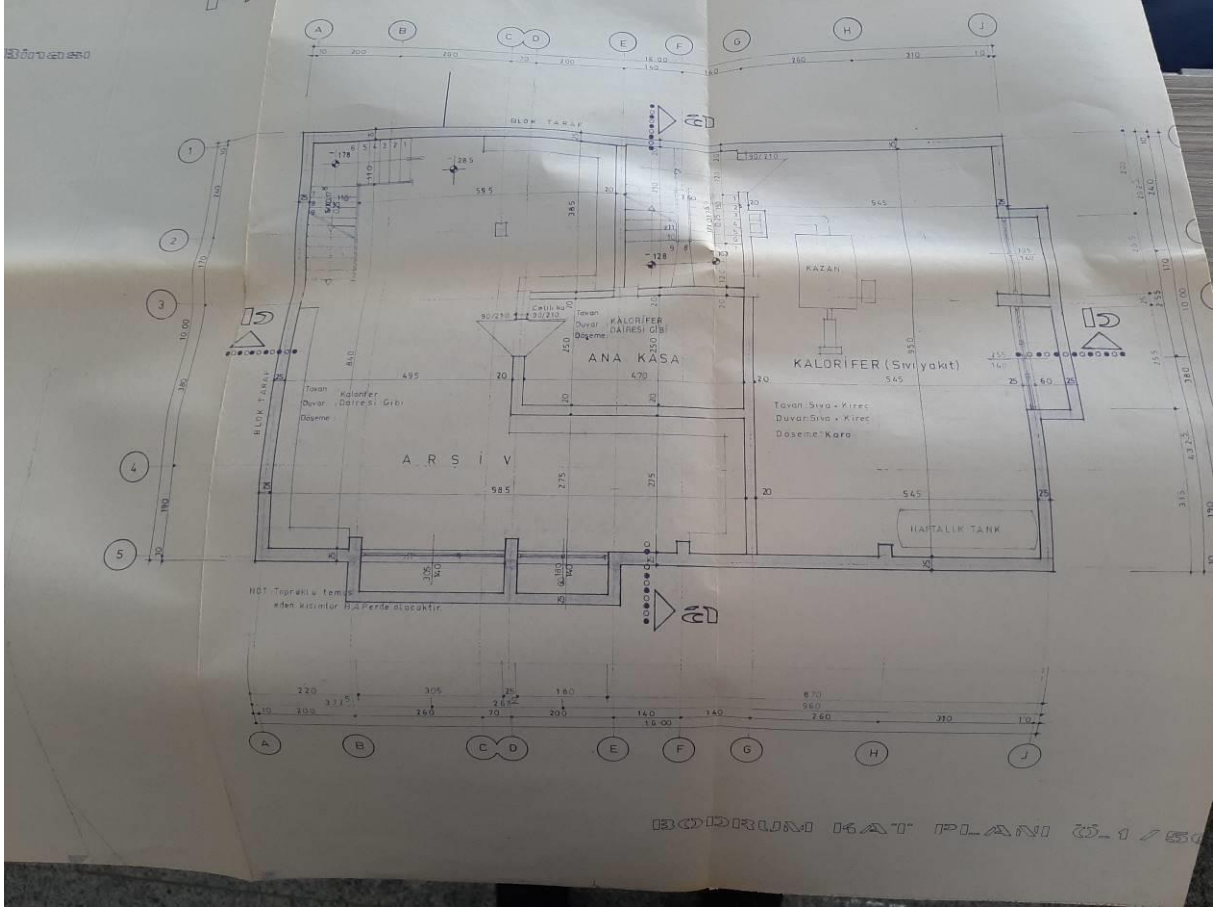
MÜLKİYET BİLGİLERİ

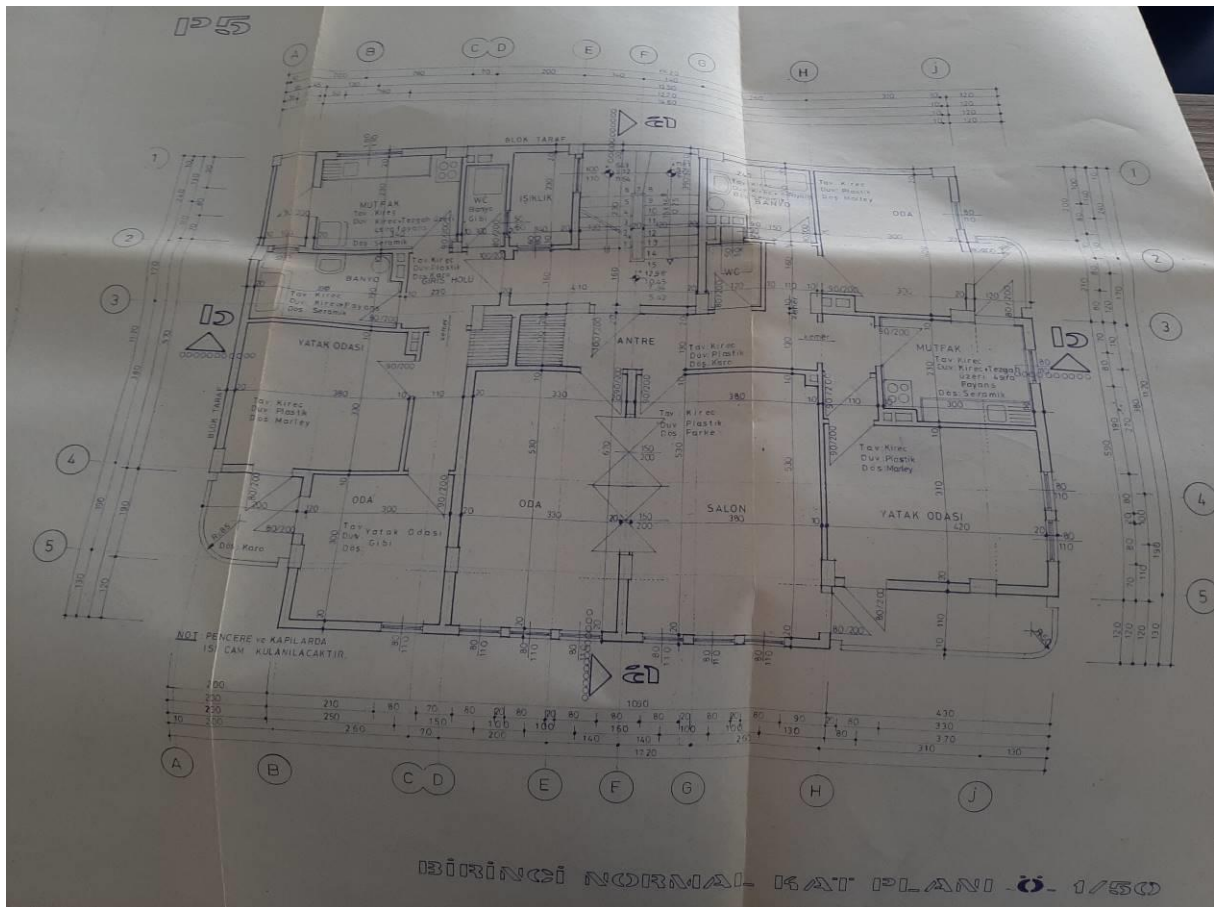
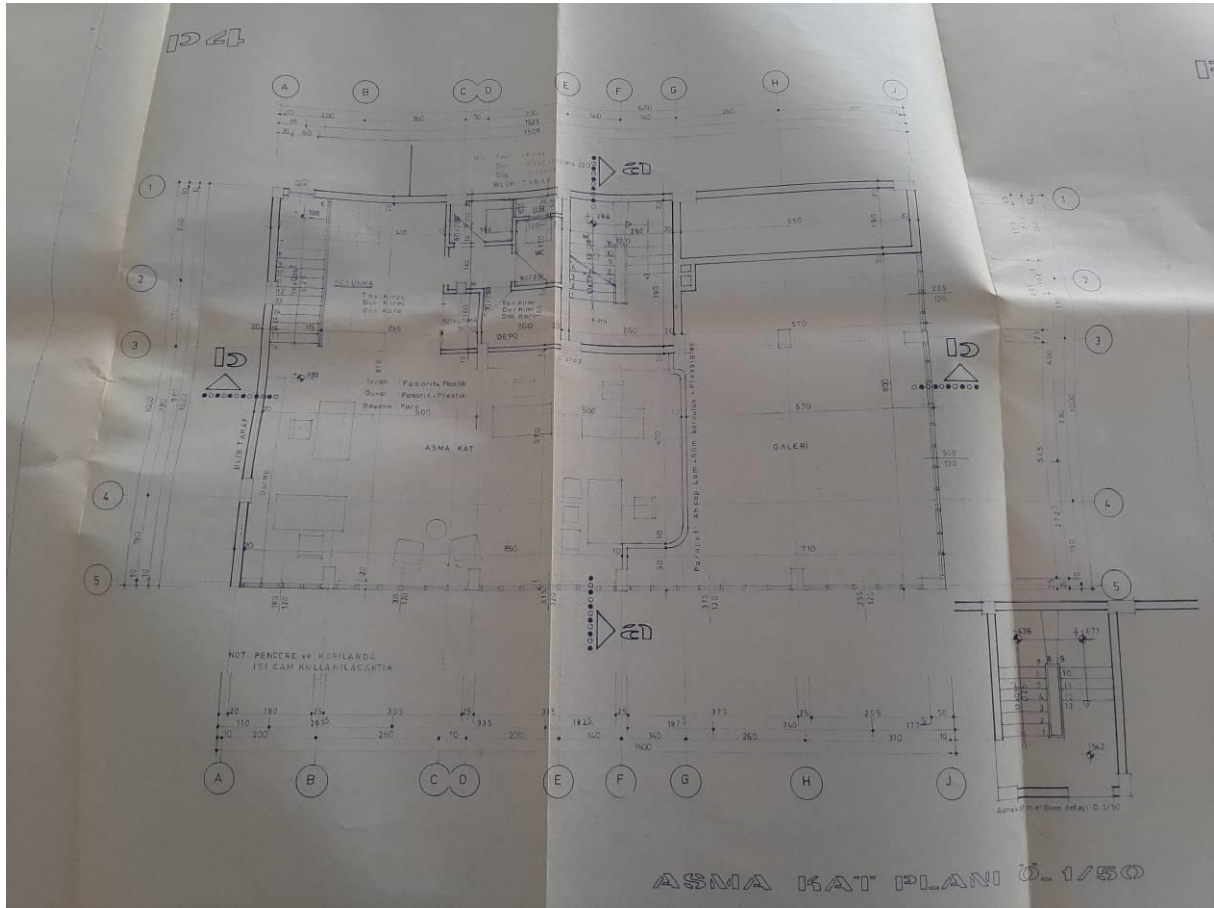
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515537288	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	160.00	160.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 17-01-2020	-

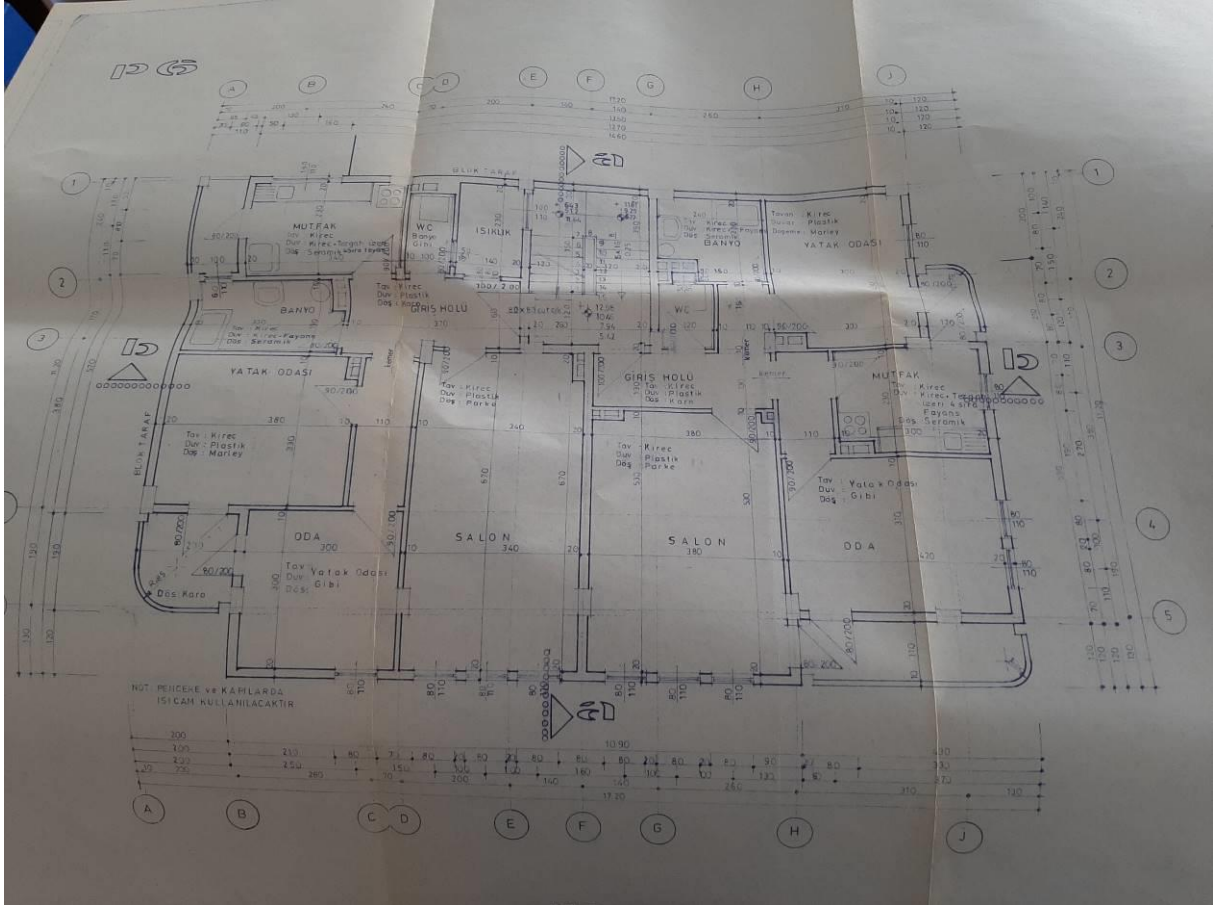


		ŞEKERBANK T.A.Ş.							
ŞEKERBANK BOĞAZLIYAN ŞUBE BİNASI MİMARİ PROJELER									
PROJE MÜELLEFINİN ADI		UNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA			
TEVFIK KIRMACIOĞLU		MİMAR		12592					
ODA VİZESİ									
YAPININ	SAHİBİ								
	KULLANMA AMACI								
ARSA NIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHAL ESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²		
YOZGAT	BOĞAZLIYAN	AŞAĞI		36	72	89			
ORTAK ESASLAR GÖRE YAPININ									
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TASİS	ICI EN	BUY. EN	BUY. HAREKİ
HİZ. SIN.	HİZ. SIN.	GRUBU	ADEDİ	M ²	SÜRESİ	SİSTEM	ACIKLIK	KAT YÜK.	YÜK KAT
ÖLÇEK		YAPAN			ONAY				
MİMARİ									
DETAY									









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

1. Ruhsat Tarih: 23.9.1993		3. Ruhsat Numarası: 93/39	
4. YAPAN BELEDİYESİ: YENİ YAPI		5. Mahallesi: Aşağı mahalle	
6. Parça No: 36		7. Ada No: 72	
8. Parsel No: 39		9. İmar Durumu Tarihi: 13.09.1993	
10. İmar Durumu Numarası: 93/50		11. İnşaat Türü: Kaleriferli	
12. Yakıt Türü: Fuel oil		13. Tapu Tesdi Belgesi Veren Kurum: Başziliyan Tapu Sicil Müd.	
14. Tapu Tesdi Belgesi Tarihi: 19.7.1988		15. Tapu Tesdi Belgesi Numarası: 2156	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. ŞEKERBANK T.A.Ş GENEL MÜD.		20. Adı Soyadı / Ünvanı: AKARU İNŞAAT	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: ANKARA		21. Kurum Sicil Numarası: İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. STİ	
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 8019230022		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: ÇANKAYA V.O.	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 0139B30014		19. Adresi: BAKANLIKLAR ANKARA	
24. Adresi: SELANIK CAD. 65/7 KIZILAY/ANKARA		25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksudı:	
26. Ünite Sayısı:	27. Yüz Ölçümü:	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı:	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı:
30. Toplam Kat Sayısı:	31. Yapının Yüksekliği:	32. 1 m ² sının Maliyeti:	33. Yapının Sınıfı:
34. Yapının Grubu:	35. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Hariç): 1.451.880.000	36. Alın Olduğu Yıl: 1993	37. Yapının Arsa Değeri: 90.000.000
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 1.541.880.000	39. İskeletin Cinsi: Betonarme karkas	40. İskeletin Dolgu Maddesi: Tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi:
RUHSAT EKI PROJELER			
42. Mimar Proje: TEVFIK KIRMACI OGLU MİMAR		49. Adı Soyadı: DURSUN AKYOL	
43. Statik Proje: TEOMAN TERZİ İNŞAAT MÜH		50. Adresi: SELANIK CAD. 65/7 KIZILAY/ANKARA	
44. Tesisat Projeleri: METİN OKTAY ELEKTRİK MÜH		51. Taahhüdü: 07.05/14.9.1993	
45. Dolgu Toplamı:		52. Kurum Sicil No:	
46. Kazı Toplamı: 560 m ³		53. Oda Sicil No: 40637	
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı:		54. İmzası:	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer:			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelirin Mahiyeti:	56. Makbuz Tarihi:	57. Makbuz No:	58. Tutarı (TL):
59. Açıklama:	60. Otopark Harcı:		
Yol- Kanal Harcı:	Trafik Komisyonunun		
Bina-İnşaat Harcı:	gün ve		
Ceza:	Soyadı:		
Toplam:		Kararı gereğince parselinden otopark	
		inşaatı kararlaştırılmadığından	
		TL Otopark	
		bedeli tahsil edilmemiştir	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.			
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: Ali YAZ		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: Ali HAKAT	
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: GÜVEN KEVEN		İNŞ. MÜH	

ERTAN KIRTAŞIYE LTD. ŞTİ- İST. 1991 4000 Adet. TS. 8337

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

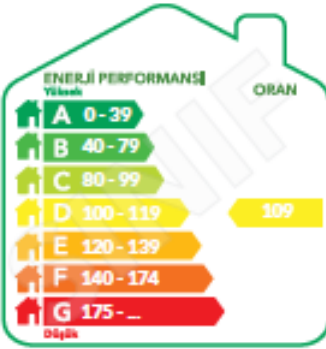


DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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



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

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

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

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 340,88			
Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar	
Alanı (m²):	247,45	93,43	
U Değeri:	1,56	3,02	
Kalınlık (m):	0,02 / 0,19 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m²): 204,83			
Tipi:	Kolon/Şarj	Kiriş	
Alanı (m²):	69,23	135,60	
U Değeri:	3,02	3,02	
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02	
Toplam Döşeme Alanı (m²): 160,00			
Tipi:	Temel		
Alanı (m²):	160,00		
U Değeri:	1,93		
Kalınlık (m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03		
Toplam Çatı Alanı (m²): 184,30			
Tipi:	Kırma	Teras	
Alanı (m²):	180,30	4,00	
U Değeri:	0,31	3,69	
Kalınlık (m):	0,03 / 0,12 / 0,10 / 0,02	0,03 / 0,10 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı (m²): 96,74			
Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve	Alanı (m²): 96,74

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER				İklimlendirilen Zon Adedi:	5
Binanın Isıtma Sistemi			Sıcak Su Sistemi		
Baglı Zon Adedi:	5		5		
Sistemin Konumu:	Merkaz		Mahal		
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kazanlar		Elektrikli Depolamalı Su Isı		
Sistemin Gücü (kW):	100		2		
Yakıt tipi:	Doğal Gaz		Elektrik		
Güneş Enerjisi Katkısı:	Yok				
Binanın Soğutma Sistemi			Havalandırma Sistemi		
Baglı Zon Adedi:	2	1	Baglı Zon Adedi:		
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:		
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:		
Sistemin Gücü (kW):	1	11			
Aydınlatma Sistemi					
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi			En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi		
A (Çıplak) - 15			LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen)		
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.780,00			80		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 169.100,00					
Koçun, Sistemi Üretilen Enerji			Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji		
Isı Geri Kazanımı (kW):	0,00		Pik Güç (kW):	0	
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0		Alan (m²):	0	
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0				
Yakıt Tüketimi (kW):	0				
Yakıt Tipi:					

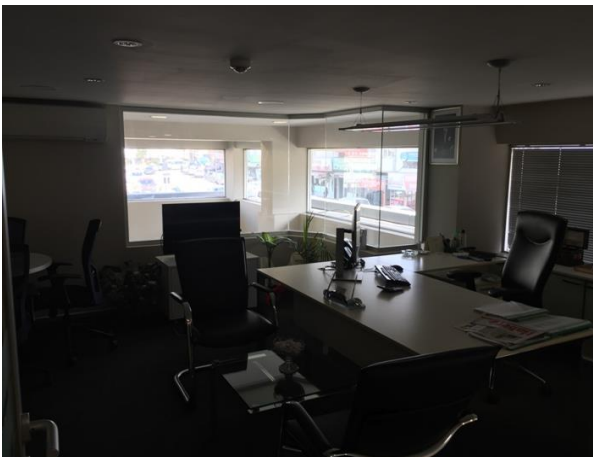
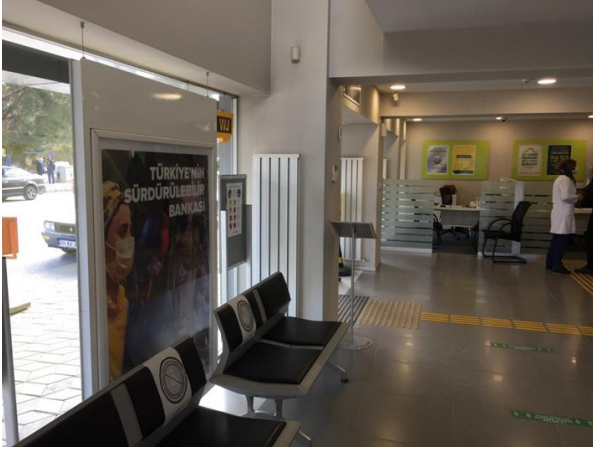
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

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

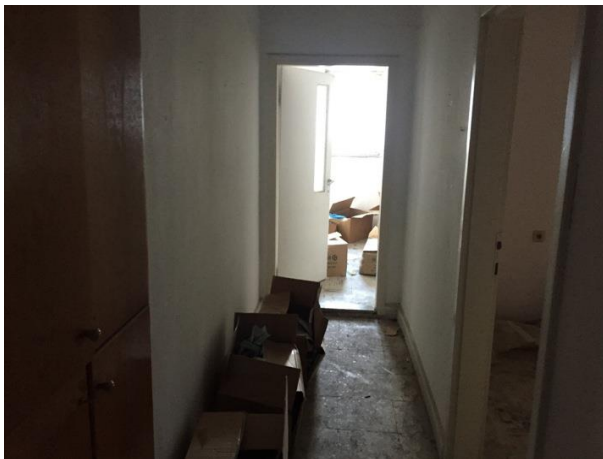












Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan