



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 427

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	19.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-427
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Bir (51) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	33
9.	RAPOR EKLERİ.....	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-427 / 19.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:22 Turhal / Tokat
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 272 ada 47 Parsel, 1/1000 ölçekli, 05.11.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta, Taks:0,40, E:2,00, Bitişik Nizam, 6 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	10.300.000,00-TL (On Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası) 47.000,00-TL/ay (Kırk Yedi Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	12.154.000,00-TL (On İki Milyon Yüz Elli Dört Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzman</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023-427 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*Özel 2022-1276 rapor numarası ile 30.12.2022 tarihinde 7.980.000,00-TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 728 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan “ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA” vasıflı taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

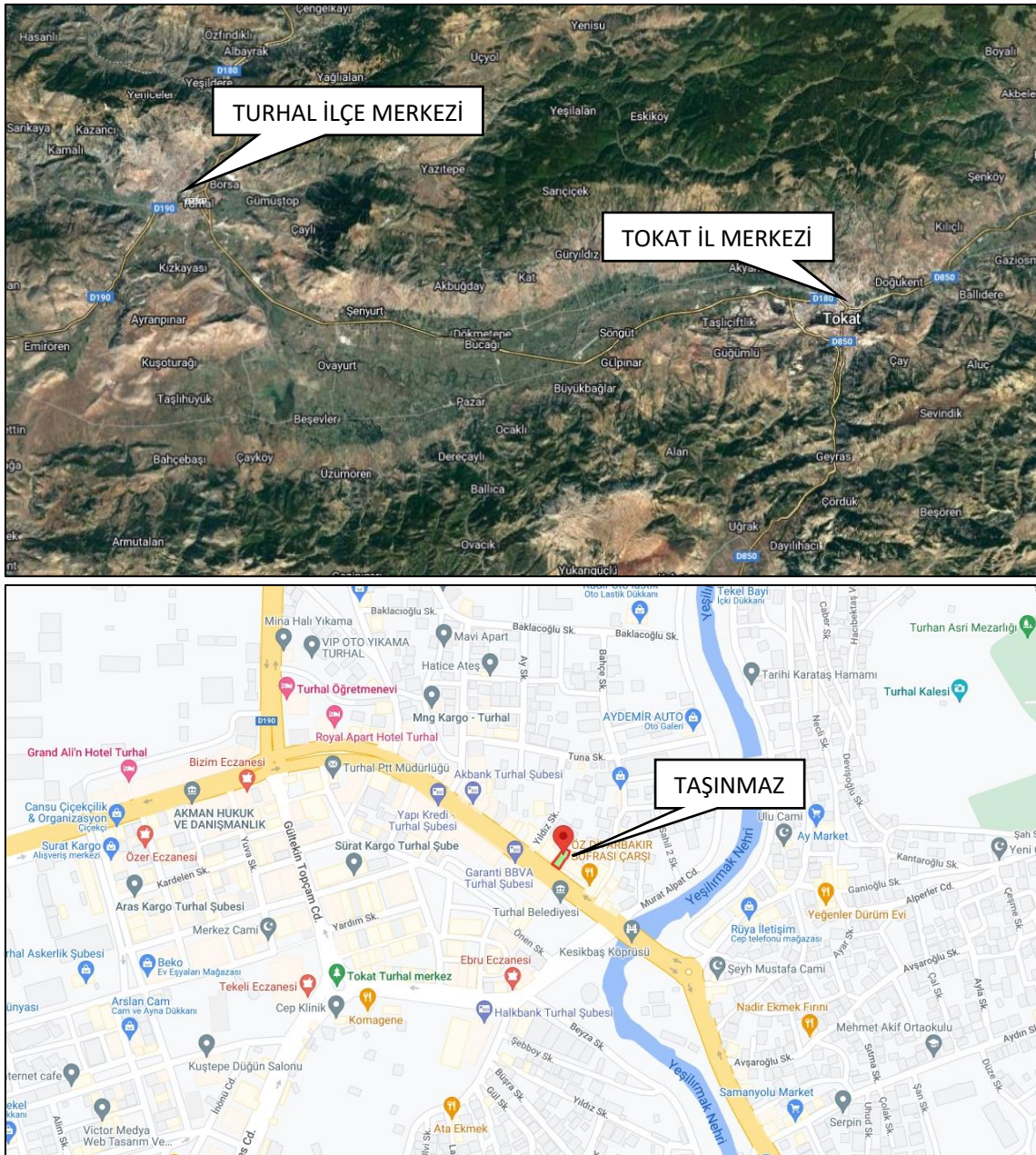
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

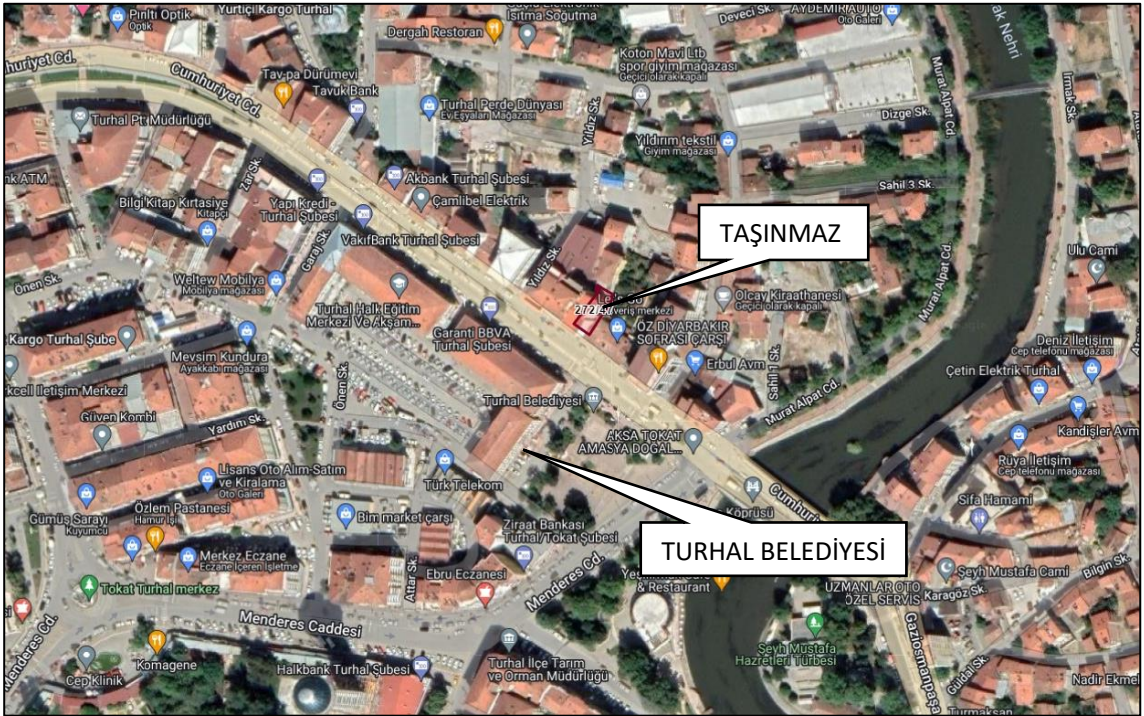
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Tokat ili, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:22 posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Cumhuriyet Caddesi üzerinde, güneydoğu yönünde, belediye binası istikametinde ilerlenirken, Turhal Belediyesi binasına gelmeden sol kol üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın şehrin tam merkezinde yer alması sayesinde herhangi bir ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu alan çarşı merkezi olarak bilinmekte ve ticari bakımdan oldukça hareketli bir noktadır. Taşınmaza yakın konumda; banka şubeleri, gündelik ihtiyaçları karşılayacak dükkanlar, resmi kurumlar mevcuttur.





Koordinatlar: Enlem: 40.3867 - Boylam: 36.0873

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Tokat - Turhal
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Celal
CİLT - SAYFA NO	: 2/192
ADA - PARSEL	: 272/47
YÜZÖLÇÜM	: 202,66 m ²
TAŞINMAZ ID	: 64829400
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA
ARSA PAYI	: Tam
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – Tarih: 16.01.2020 - Yev: 598

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 25.05.2023 tarih, 15:53’de alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar:

Beyanlar Hanesi:

- 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 (08.01.2018 – 145)

Not: Söz konusu beyan, taşınmazın aynı sermaye olarak şirket mülkiyetinde bulunduğunu belirtmekte olup taşınmazın tasarrufu ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu gayrimenkul 17.01.2020 tarih ve 598 yevmiye numarası ile ‘Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği’ tescili görmüştür. Son üç yıllık süreçte imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Turhal Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada söz konusu 272 ada 47 Parsel, 1/1000 ölçekli, 05.11.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Ticaret Alanı” içerisinde kalmakta, Taks:0,40, E:2,00, Bitişik Nizam, 6 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Turhal Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Turhal Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje : Bila tarih onaylı mimari projesi

Yapı Ruhsatı : 27.03.1992 tarih 1992/18 no.lu Yapı Ruhsatı.

Tadilat Ruhsatı : 24.09.1993 tarih 1993/88 no.lu Tadilat Ruhsatı.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 16.09.1994 tarih 3/37 – 1993/88 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 18.02.2020 tarihli M226068449003 belge numaralı D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Tokat İli; İç Anadolu Bölgesi iklimi, İç-Doğu Anadolu iklimi, Karadeniz iklimi ve Orta Karadeniz iklimi arasında bir geçit özelliği gösterir. Uzun yıllar ortalamasına göre yıllık ortalama sıcaklık; en düşük 8,1 °C en fazla 14,2 °C'dir. Uzun yıllar ortalamasına göre ortalama yağış; 381,7 mm ile 586,2 mm arasındadır. Ortalama nispi nem; % 56 ile % 73 arasında değişmektedir. Yağışlar aylara göre farklılıklar göstermektedir. Tokat ili nüfusu: 597.861'dir. Bu nüfusun % 79'u şehirlerde yaşamaktadır.

İlin yüz ölçümü 10.044 km²'dir. İlde km²'ye 60 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 102'dir.) İlde yıllık nüfus % 2,43 azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Erbaa (% 2,86) - Başçiftlik (-% 33,56) 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 12 İlçe, 37 belediye, bu belediyelerde 315 mahalle ve ayrıca 613 köy vardır.

Turhal, Tokat ilinin il merkezine 46 km uzaklıkta olan ve köylerle birlikte ise nüfusu 78.294 olan bir ilçesidir. Turhal, hem ilçe merkez hem de köylerle birlikte toplam nüfus bakımından Erbaa'dan sonra Tokat'ın ikinci büyük ilçesidir. Yeşilırmak havzasında, Karadeniz bölgesinin orta bölümünün yerleşime en müsait yerinde kurulan Turhal, İç Anadolu Bölgesi'ni Karadeniz'e, Doğu Anadolu Bölgesi'ni batıya bağlayan yolların kesiştiği yerde kurulmuştur.

TURHAL
Nüfus: 78.129

Turhal nüfusu 2022 yılına göre 78.129.

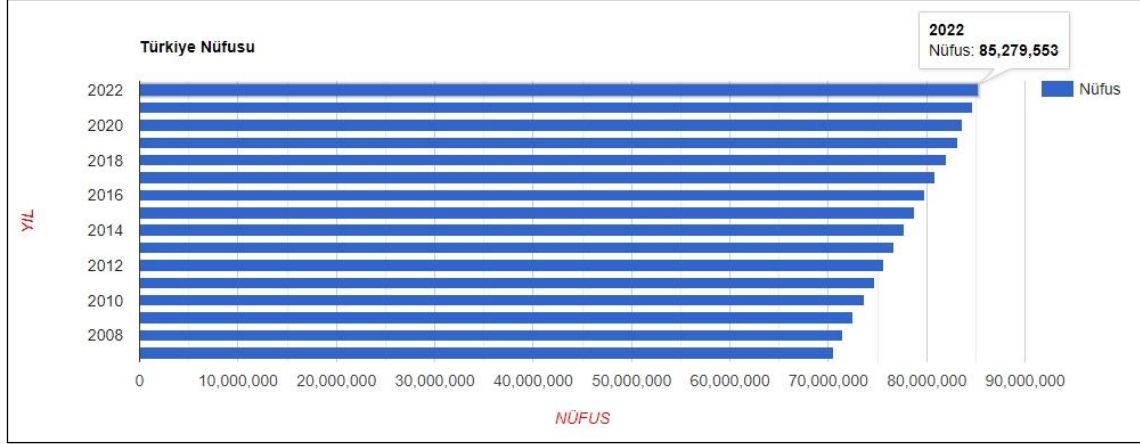
Bu nüfus, **38.191** erkek ve **39.938** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%48,88** erkek, **%51,12** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

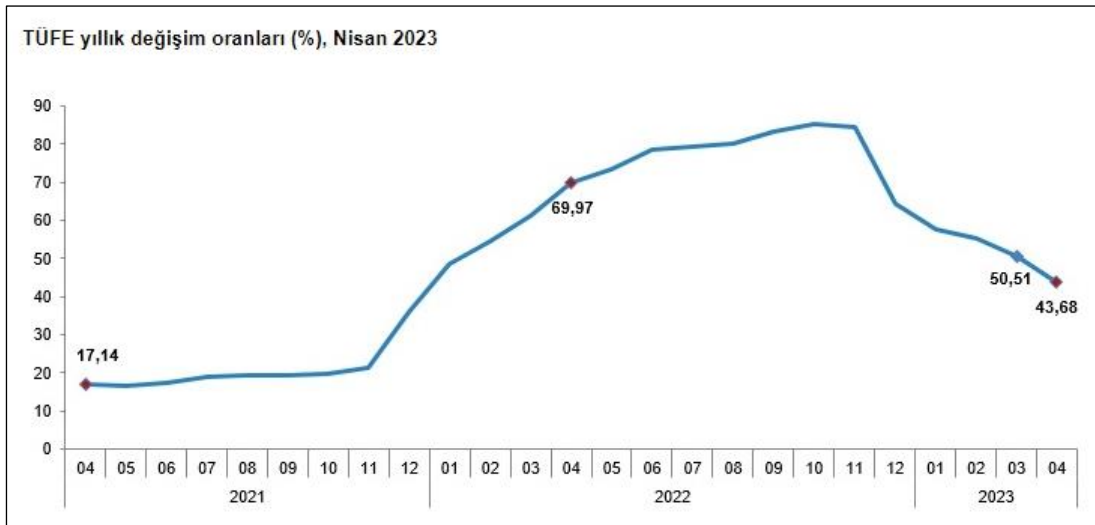
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

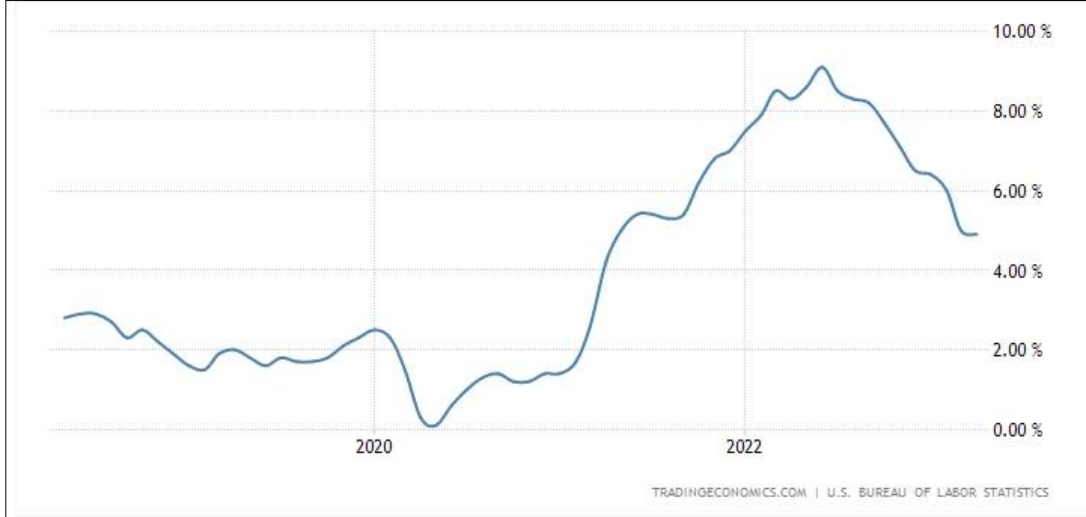


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

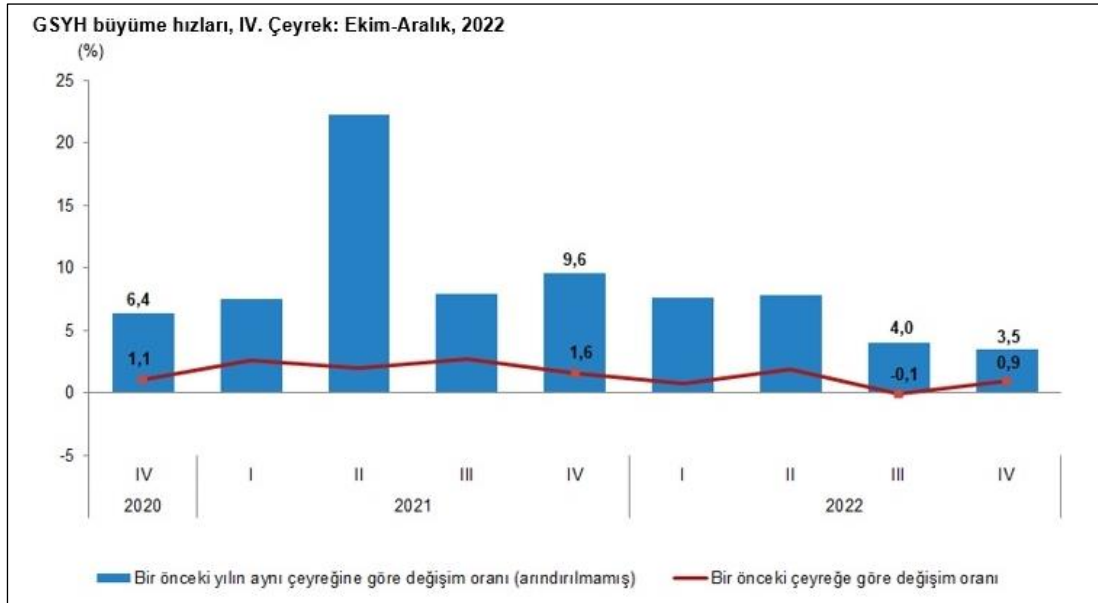


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

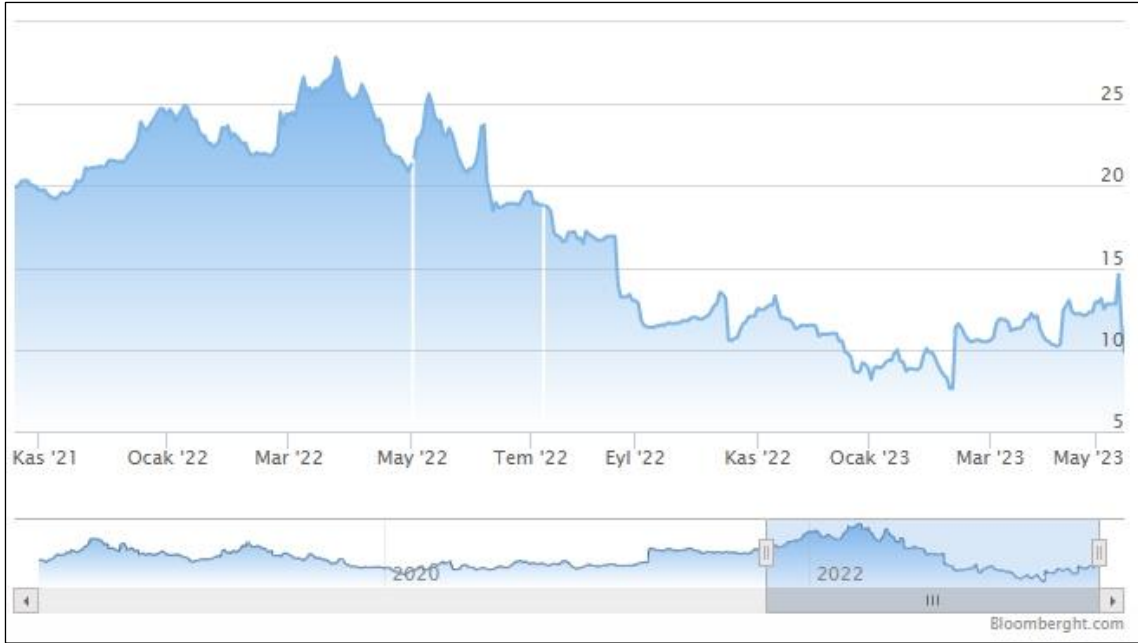


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

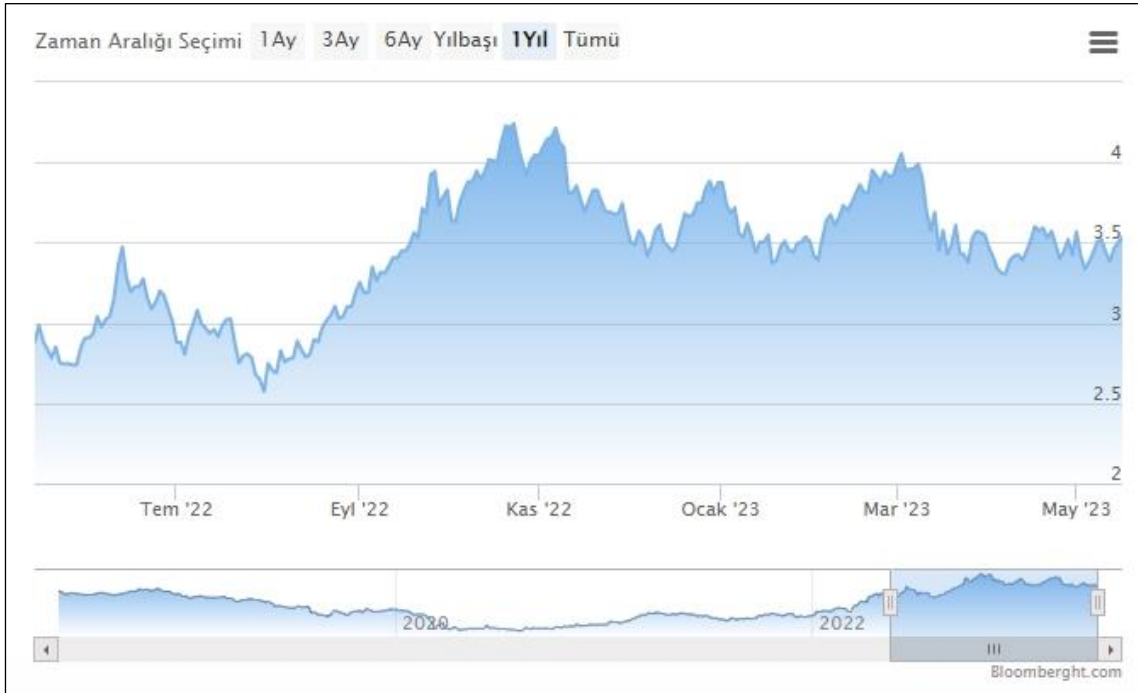
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



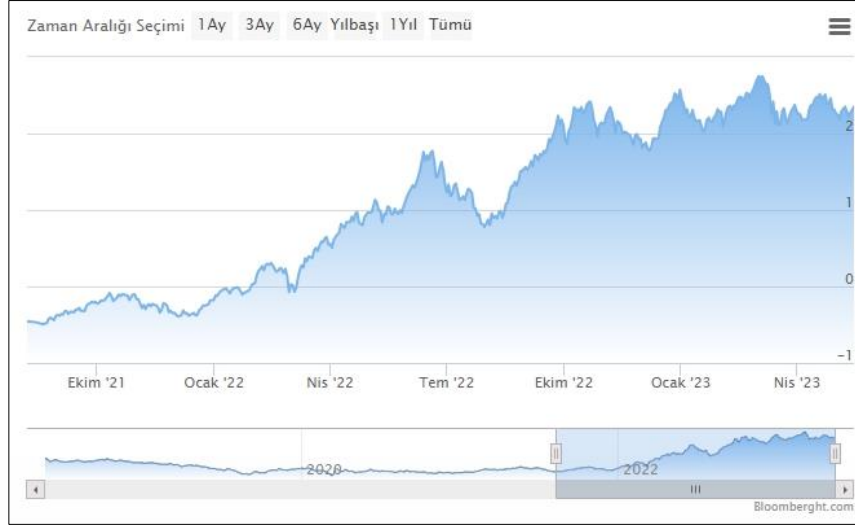
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

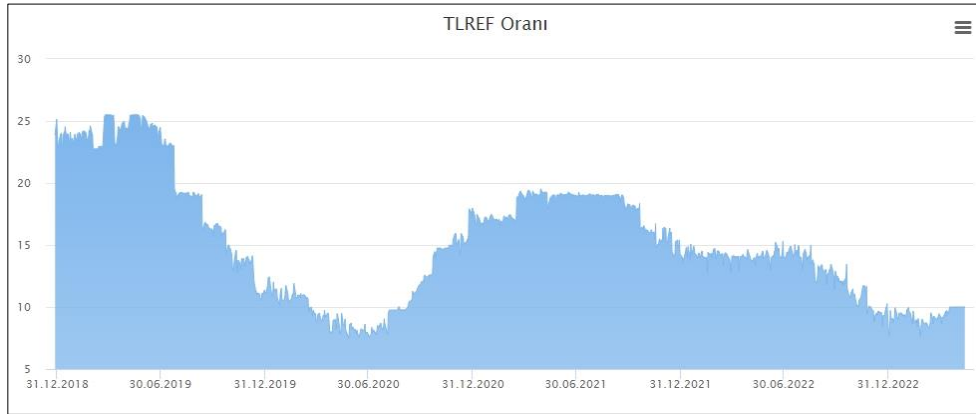


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

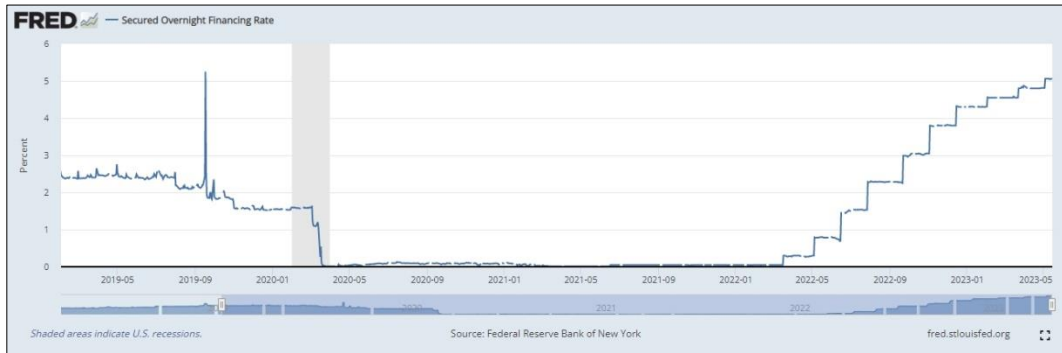


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



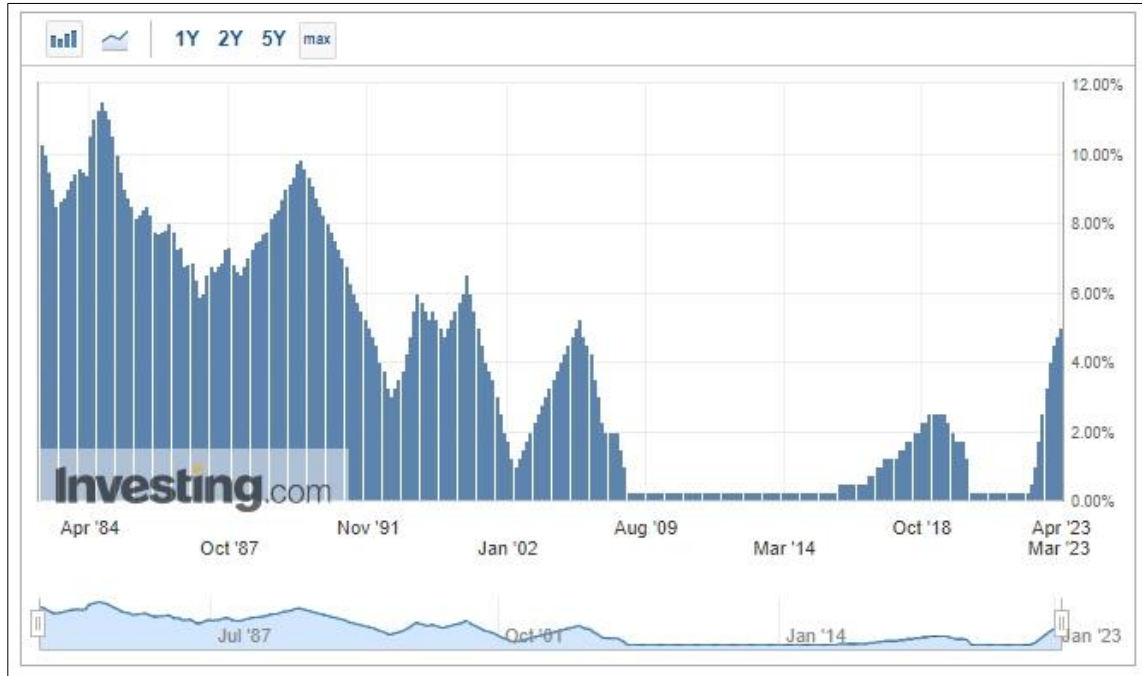
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

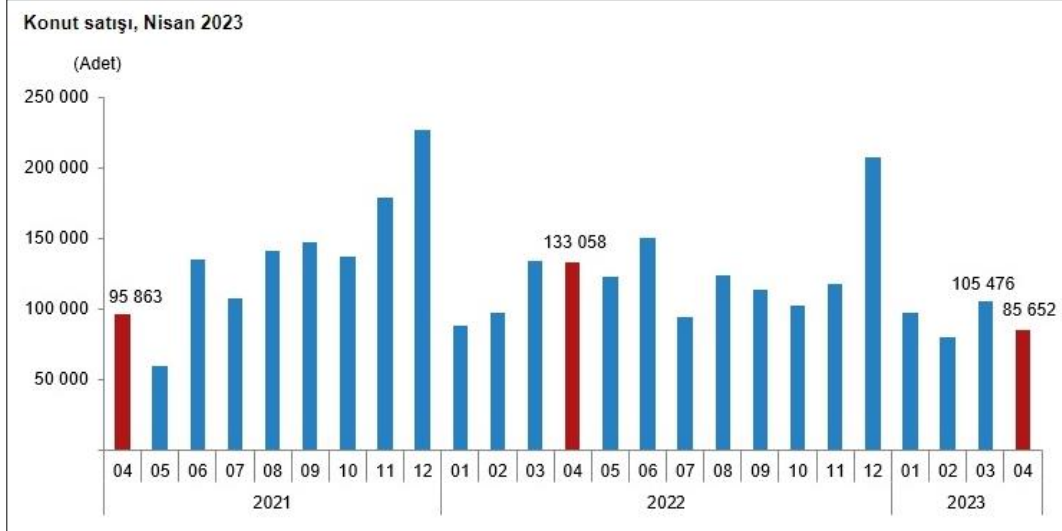
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

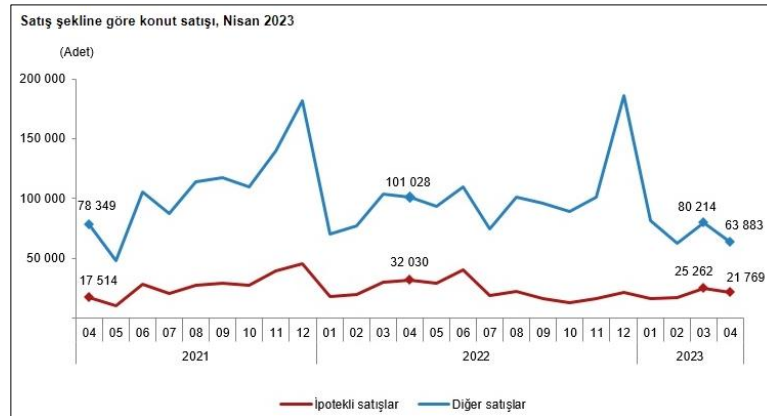
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

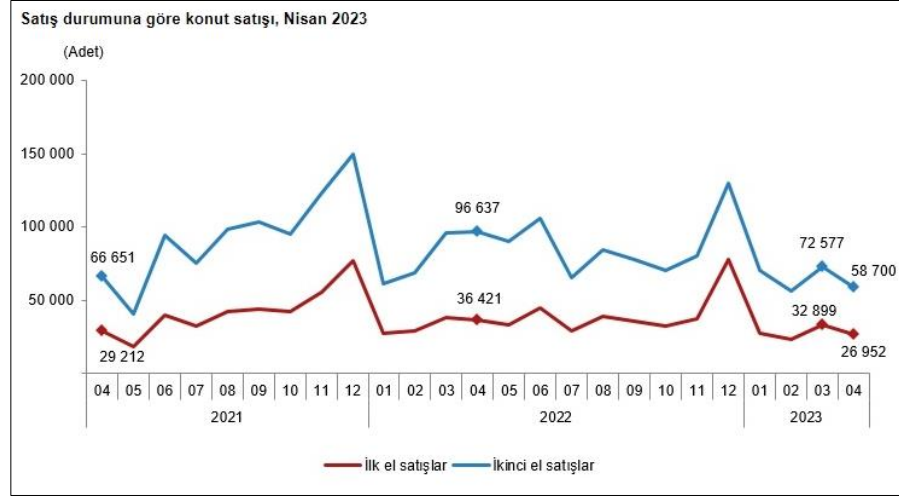


Konut satış sayısı, Nisan 2023	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

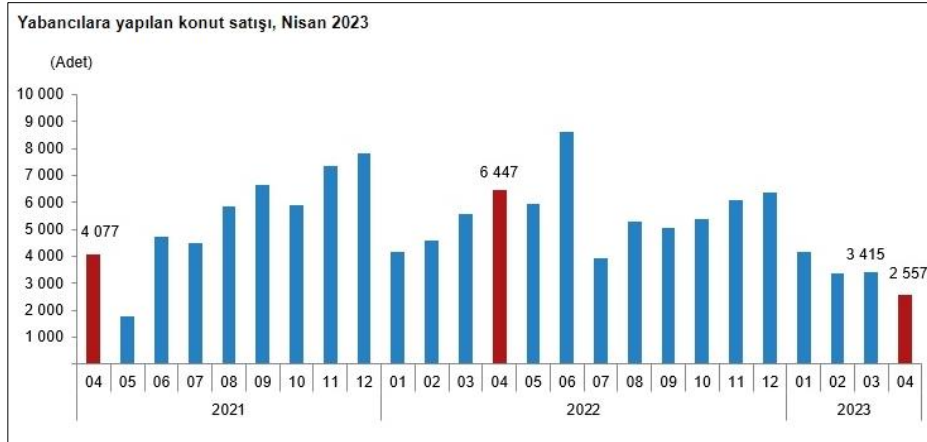
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



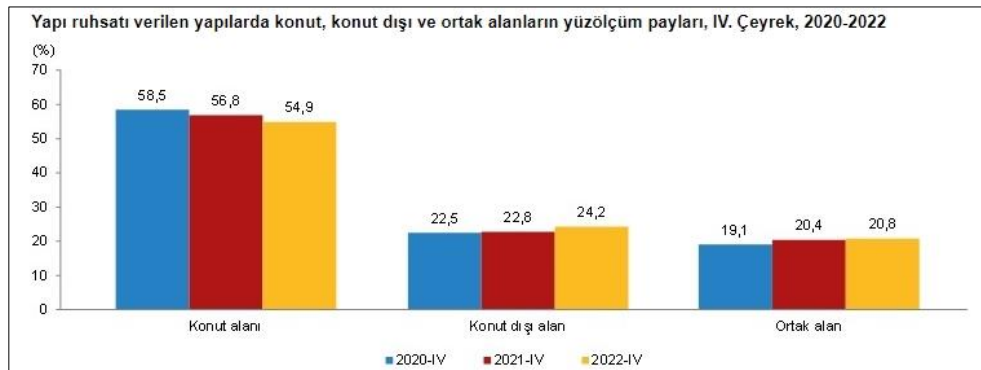
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



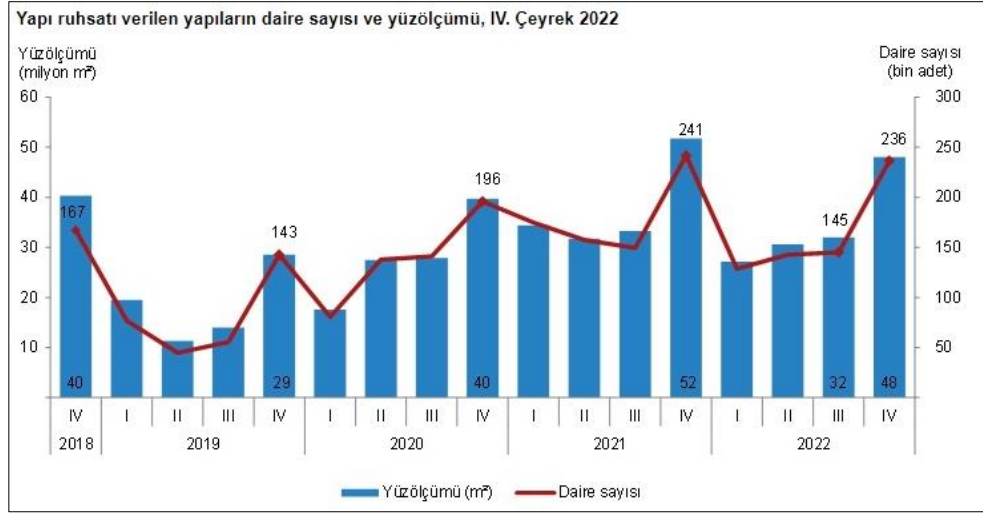
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 1024 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



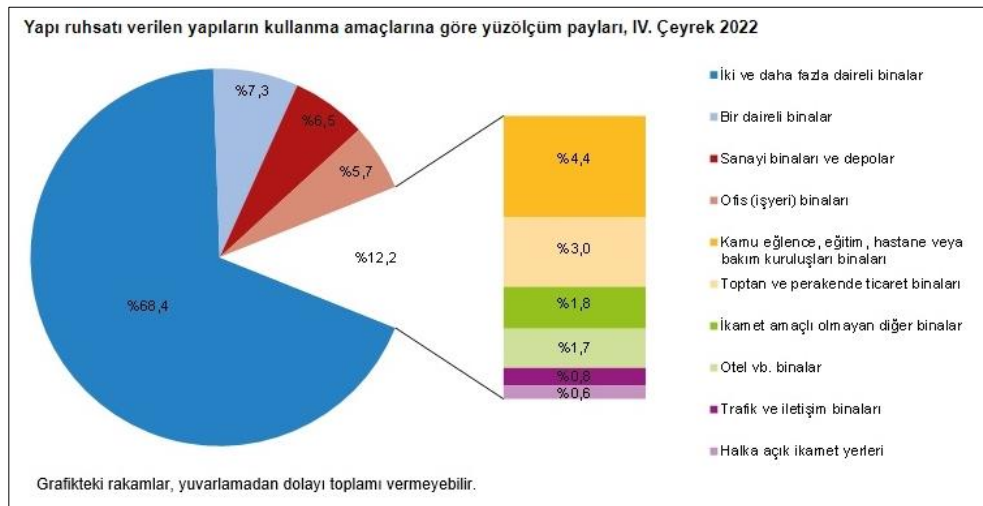
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)



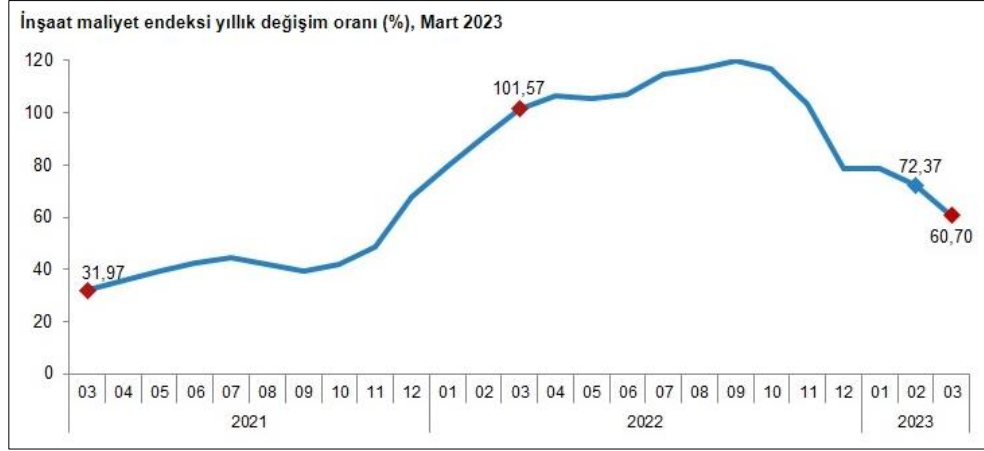
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

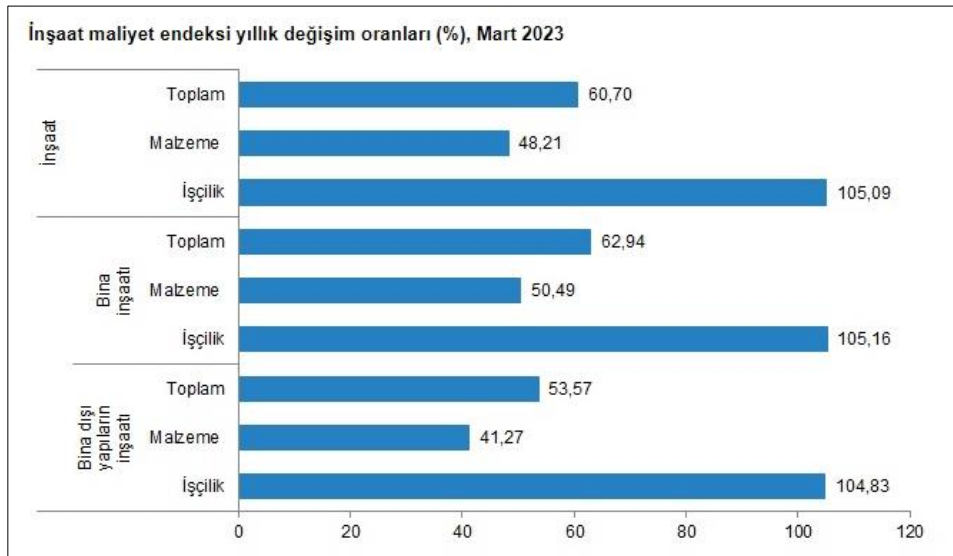
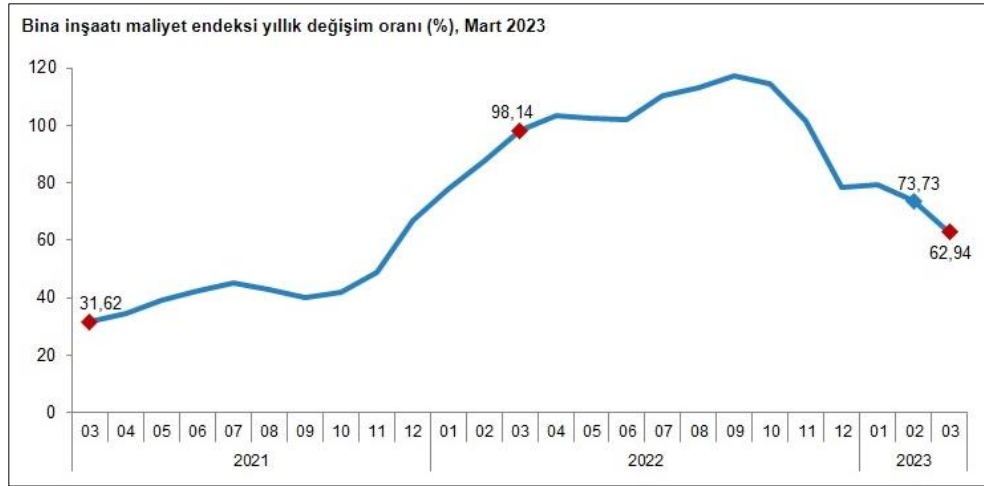
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 202,66 m² yüzölçümüne sahip olup “ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA” vasıfıdır. Taşınmazın bulunduğu 272 ada 47 parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel Cumhuriyet Caddesi cephelidir.

Parsel üzerinde bulunan bina projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Taşınmazın projesine göre bodrum katı yaklaşık brüt 165 m², zemin katı yaklaşık brüt 165 m², diğer normal katların her biri brüt 165 m² olmak üzere toplamda brüt 990 m² kullanım alanıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve Cumhuriyet Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın bodrum katı; kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve teknik alanlar, zemin kat ve 1. Kat banka hizmet alanı, diğer katlarda ise lojman alanları bulunmakta olup bu alanlar boş durumdadır. Banka kısmında zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin katta cepheler alüminyum doğramalı camkandır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmaz kalorifer sistemi ile ısıtılmaktadır. Banka şubesi olarak kullanılan alanlar oldukça bakımlı olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Diğer katlar boş lojman durumunda olup kısmi tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Bu katların her birinde bir adet lojman bulunmaktadır. Lojmanlar içerisinde salon ve oda hacimlerinin zemini parke kaplamalı, diğer alanlarda zeminler seramik kaplamalıdır. İç kapılar ahşap doğramadır. Söz konusu alanların kısmi tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı, yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. İç mahallerde banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre basit bölmeler yapılmıştır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Hangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan 205 m2 zemin, 205 m2 1. katı bulunan dükkan 7.700.000 TL bedelle satılıktır. 1. kat, ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~307 m2.

İlgilisi : 0216 503 71 71

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyelin daha düşük olduğu 576 m2 alanlı dükkan 16.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0 505 498 26 71

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyelin daha düşük olduğu 60 m2 alanlı dükkan 1.780.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0 541 684 55 26

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 200 m2 zemin, 200 m2 bodrum katı ve 90 m2 asma katı bulunan dükkan 8.750.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat 1/3, asma kat, ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~311 m2.

İlgilisi : 0 532 173 86 48

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATIŞ DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	307,00m²		576,00m²		60,00m²		311,00m²	
Satış fiyatı	7.700.000 TL		16.000.000 TL		1.780.000 TL		8.750.000 TL	
m² birim fiyatı	25.081 TL		27.778 TL		29.667 TL		28.135 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	5%	+	5%	+	5%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	21.319 TL		25.000 TL		23.733 TL		25.322 TL	
Ortalama Birim fiyat	23.844TL/m²							

Emsal 5 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 100 m2 dükkan aylık 13.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0 533 631 35 66

Not: Konu taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır.

Emsal 6 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 100 m2 dükkan aylık 5.500 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Konu taşınmazın konum ve yapı kalitesi avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 536 333 97 60

Emsal 7 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 120 m2 dükkan aylık 12.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Konu taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 537 564 08 60

Emsal 8 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın konumda, 100 m2 dükkan aylık 15.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Konu taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır ve ticari potansiyeli yüksektir.

İlgilisi : 0 (532) 354 22 15

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	100,00m²		100,00m²		120,00m²		100,00m²	
Satış fiyatı	13.000 TL		5.500 TL		12.000 TL		15.000 TL	
m² birim fiyatı	130 TL		55 TL		100 TL		150 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	40%	+	15%	+	20%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	30%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	137 TL		91 TL		110 TL		173 TL	
Ortalama Birim fiyat	127TL/m²							

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 3. Kat konumlu, iç mekanı oldukça bakımlı durumda olan ve 200m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 1.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum açısından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 (532) 354 22 15

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın 3. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan ve 100m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 354 22 15

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 4. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan 125m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 1.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 537 527 75 22

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 4. Kat konumlu, 150m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 1.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

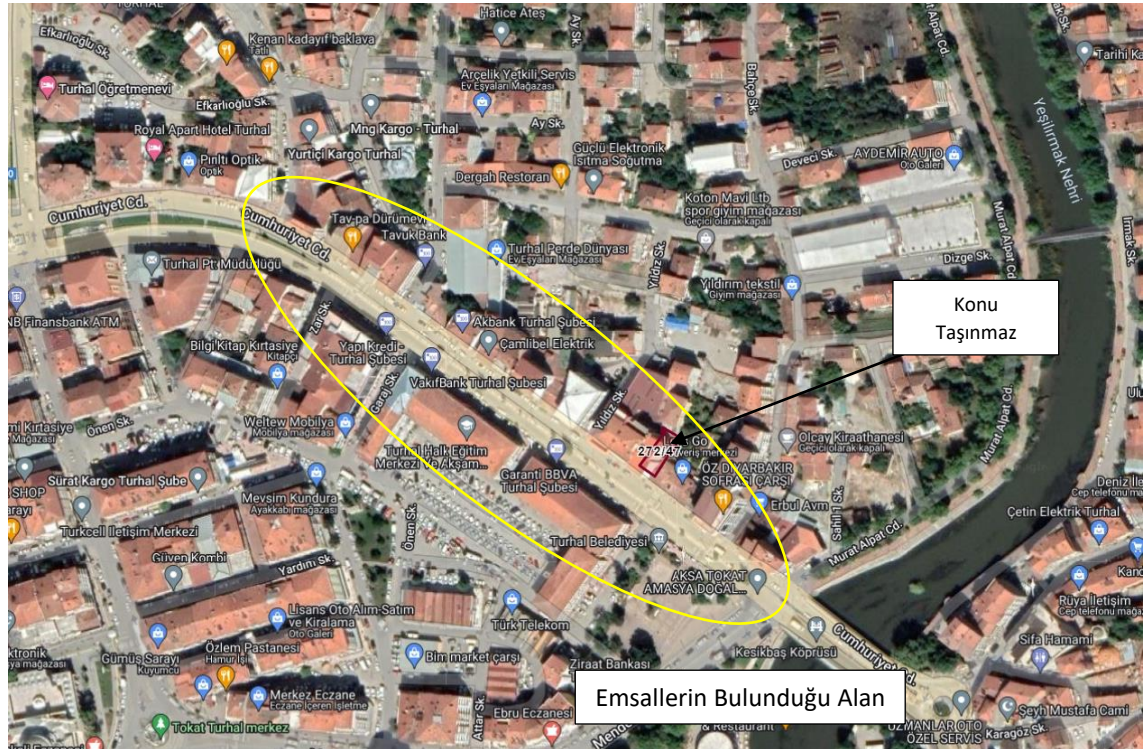
İlgili : 0 542 551 14 42

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	200,00m ²		100,00m ²		125,00m ²		150,00m ²	
Satış fiyatı	1.300.000 TL		750.000 TL		1.100.000 TL		1.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	6.500 TL		7.500 TL		8.800 TL		6.667 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	5.850 TL		6.000 TL		7.040 TL		6.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	6.223TL/m ²							

Emsal 13 [Beyan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanı ile yapılan görüşmede cadde cepheli ve iç mekanı bakımlı ofislerin birim kira değerinin 20-30 TL/m2 civarında olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın ofis katlarının ciddi bakım ihtiyacının bulunması nedeni ile birim fiyatları düşüktür.

Atılın Emlak : 0532 354 22 15

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda ve aynı/farklı yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsali bulunmamakta, satılık bina emsali ise yok denecek kadar azdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede satılık ve kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak taşınmazın pazar değerine ulaşılmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatları kullanım alanı ve konum özelliklerine göre 20.000 TL/m² ile 30.000 TL/m² aralığındadır. Söz konusu taşınmazların aylık kira birim değerleri ise 100 TL/m² ile 190 TL/m² aralığındadır. Emsal taşınmazların kullanım alanları rapora konu taşınmaza göre oldukça küçük olup birim fiyatları yüksektir. Bu durum dikkate alınarak emsal tablolarında gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan cadde cepheli ofislerin satış değeri 6.000 TL/m² ile 7.000 TL/m² aralığında, kira değerleri ise 20-30 TL/m² aralığındadır. Taşınmazın bakım ihtiyacı göz önünde bulundurularak normal katlar için satış değeri 6.200 TL/m² olarak, kira birim değeri 20 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konu taşınmazın emsallere göre alanının büyük olması, tabela ve reklam kabiliyeti, bulunduğu noktadaki yaya ve araç sirkülasyonu vb. özellikleri dikkate alınarak birim kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazda her ne kadar kat irtifakı olmasa da, taşınmazın mevcut kullanım durumu dikkate alınarak, bölgede incelenen satılık dükkan emsallerinden yola çıkılarak, kat kırılımı yöntemi ile bir pazar değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmazın zemin kat birim değerinin 26.335 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Taşınmazın diğer katlarının ticari kabiliyetleri göz önünde bulundurularak, birim değerleri zemin kata göre indirgenmiştir. Buna göre bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerine göre yaklaşık 1/3, 1. katın zemin kat ile birlikte kullanılması göz önünde bulundurularak ½ oranında indirgeme yapılmıştır. Diğer katların birim değeri belirlenirken bölgedeki ofis nitelikli gayrimenkul emsalleri dikkate alınmış, taşınmazın tadilat ihtiyacı göz önünde bulundurulmuştur.

PAZAR YÖNTEMİ			
KAT	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER(TL)
BODRUM	165	₺7.948,00	₺1.311.420,00
ZEMİN	165	₺23.844,00	₺3.934.260,00
1. KAT	165	₺11.922,00	₺1.967.130,00
2. KAT	165	₺6.200,00	₺1.023.000,00
3. KAT	165	₺6.200,00	₺1.023.000,00
4. KAT	165	₺6.200,00	₺1.023.000,00
TOPLAM			₺10.281.810,00
			~ ₺10.300.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz değeri **10.300.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değer 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
990 m ²	x	8.100 TL/m ²	=	8.019.000,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. 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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerın değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı 'İndirgenmiş Nakit Akışı' uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-22 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 17 yıl, ofis kullanımında bulunan üst katlar için ise yaklaşık 20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari için 0,0588, ofis için 0,05 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 'Gelir Yaklaşımı' çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 990 m² brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde ticari kısımda zemin kat için 143 TL/m², 1. Katın zemin kat ile bağlantısı dikkate alınarak 72 TL/m², diğer normal katlar için 25 TL/m² ortalama aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bodrum katının ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre 1/3 oranında indirgeme yapılmıştır.

Yapı	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
Bodrum Kat	165	40,00 ₺	6.600,00 ₺	79.200,00 ₺	/	0,0588	1.346.938,78 ₺
Zemin Kat	165	127,00 ₺	20.955,00 ₺	251.460,00 ₺	/	0,0588	4.276.530,61 ₺
1. Normal Kat	165	60,00 ₺	9.900,00 ₺	118.800,00 ₺	/	0,0588	2.020.408,16 ₺
2. Normal Kat	165	20,00 ₺	3.300,00 ₺	39.600,00 ₺	/	0,05	792.000,00 ₺
3. Normal Kat	165	20,00 ₺	3.300,00 ₺	39.600,00 ₺	/	0,05	792.000,00 ₺
4. Normal Kat	165	20,00 ₺	3.300,00 ₺	39.600,00 ₺	/	0,05	792.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER			47.355,00 ₺				10.019.877,55 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~10.000.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri yaklaşık 47.000,00 -TL olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, cins tashihli bir taşınmazdır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde zemin katlar ticari, üst katlar ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz müstakil bina olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu 'Pazar Yöntemi' ve 'Gelir Yaklaşımı' esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu ve imar durumuna göre kat eksiğinin bulunması da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin 'Pazar Yaklaşımı' olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatın taşınmazın tasarrufuna etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın aynı sermaye olarak malik mülkiyetinde bulunduğunu göstermektedir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bina olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 Ada 47 numaralı parselde bulunan "ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **10.300.000,00 TL** ve Yazıyla; **(On Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 12.154.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ile Yazılı İmar Durumu Belgesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri