*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Yozgat, Boğazlıyan, Aşağı Mah. 72 Ada 39 Parsel (3 Katlı Kargir Hizmet B.)

2024-ŞGYO-0027
31.12.2024

İş bu rapor kapak+48 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180) YASIN CABUK e-imza Bu belge ********** kimlik numarali YASIN CABUK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:10	**Soner GÖKDAĞLI** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944) SONER GÖKDAGLI e-imza Bu belge ********** kimlik numarali SONER GÖKDAGLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:22

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1. Raporun Tarihi 5
1.2. Raporun Numarası 5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 5
1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 5
1.5. Değerleme Tarihi 5
1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası 5
1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 5
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler 5

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler 6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı 6

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 9
3.1.1. Yeri ve Konumu 9
3.1.2. Parsel Bilgileri 10
3.1.3. Tapu Kayıtları 10
3.1.4. TAKBİS Kayıtları 11
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. 12
3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 15
3.3. Gayrimenkuller 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 15
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 15
3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 16
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 16
3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16
3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 17
3.9. 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 17
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 17

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 18

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 18
4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri 25
4.3. Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler 31
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 31

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 32
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 32
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ 32

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 46

7. SONUÇ 48

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 48
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 48

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için "Alt+Sol Ok" tuş bileşeni kullanılmalıdır.

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0027 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 160,00 m² yüzölçümlü 72 ada, 39 parsel, "3 Katlı Kargir Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Aşağı Mahallesi, Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı, No: 43A Boğazlıyan / YOZGAT (Banka Şubesi)

Aşağı Mahallesi, Gurbet Fatiş Ünal Çay Sokak, No: 10/1-2 Boğazlıyan / YOZGAT (Lojmanlar)

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibariyle rapora konu taşınmaz banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri EK'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Boğazlıyan Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 72 ada 39 no.lu parselin;

13.09.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut + Ticaret" alanında kaldığı, yapılanma koşulları; Blok Nizam, 5 Kat.

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "3 Katlı Kargir Hizmet Binası" nitelikli halihazırda Banka Şubesi olarak kullanılan taşınmaza ilişkin KDV hariç 17.255.000,00 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 70.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nitelik	m2	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
3 Katlı Kargir Hizmet Binası (Banka Şubesi)	792	17.255.000,00	70.000,00

Değerleme konusu bina için nihai olarak;

Pazar Değeri;

17.255.000,00 TL (OnyediMilyonİkiyüzellibeşBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç)

70.000 TL/ay (YetmişBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	**Soner GÖKDAĞLI** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0027

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 160,00 m² yüzölçümlü 72 ada, 39 parsel, "3 Katlı Kargir Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını**,**
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığının varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerleme raporunun, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

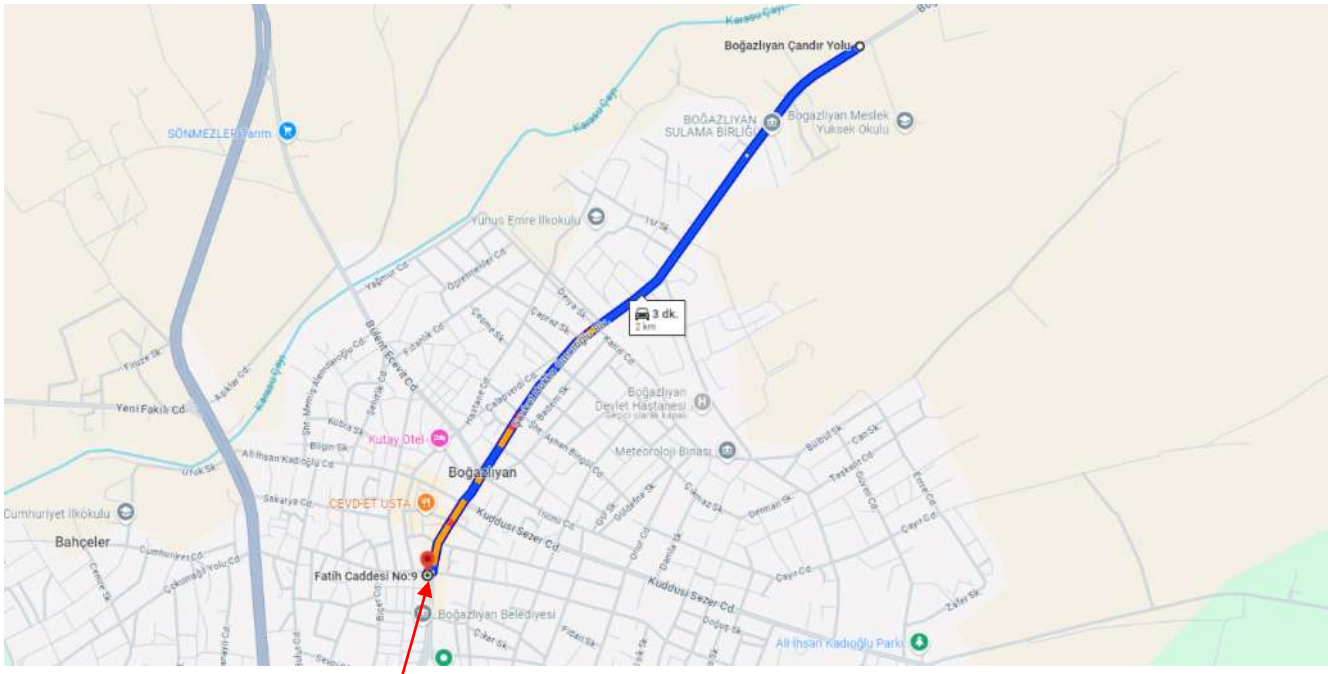
- Satan / Satın Alan, Kiraya Veren / Kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı / kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış / kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Boğazlıyan Meslek Yüksek Okulu önünden güneybatıya hareketle, Boğazlıyan Çandır Yolu üzerinden yaklaşık 2 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 3 dakikada ulaşılabilmektedir.



Boğazlıyan Meslek Yüksek Okulu önünden Boğazlıyan Çandır Yolu güzergâhından güneybatıya hareketle yaklaşık 450 m. İlerledikten sonra Karayolları 6. Bölge 68. Şube Şefliği binasının önünden geçilerek Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı yönünde 1,6 km. devam edilir ve sonrasında Fatih Caddesi yönünde sağa dönülür. Cadde üzerinde 20 m. ilerledikten sonra Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı ve Fatih Caddesi kesişim noktasında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsele ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Boğazlıyan Belediyesi'ne yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

3.1.2. Parsel Bilgileri

72 Ada 39 Parsel (**Enlem**: 39°11'27.53"K **Boylam**: 35°14'41.93"D Google Earth)

İl	Yozgat
İlçe	Boğazlıyan
Mahalle/Köy	Aşağı
Mahalle No	162997
Ada	72
Parsel	39
Tapu Alanı	160,00
Nitelik	3 Katlı Kargir Hizmet Binası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	36

Tip	Alan (m2)
Yapı	160.49

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	72/39
AT Yüzölçümü (m2)	160,00
İl/İlçe/Mahalle	YOZGAT / BOĞAZLIYAN
Mahalle/Mevkii	AŞAĞI / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	3 Katlı Kargir Hizmet Binası
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
40360185	23/2259	-	-	-	-	17.01.2020 / 473

Tapu örneği EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 17.01.2020 / 473

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Büyük Ova) Tarih: Boğazlıyan Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde **kalmaması** halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Sayı: 07/06/2023 tarih ve 9045512 sayı (04.07.2023- 11345)

Parsel onaylı imar planı sınırları içinde olup beyanın olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

TAKBİS tarihi itibariyle **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

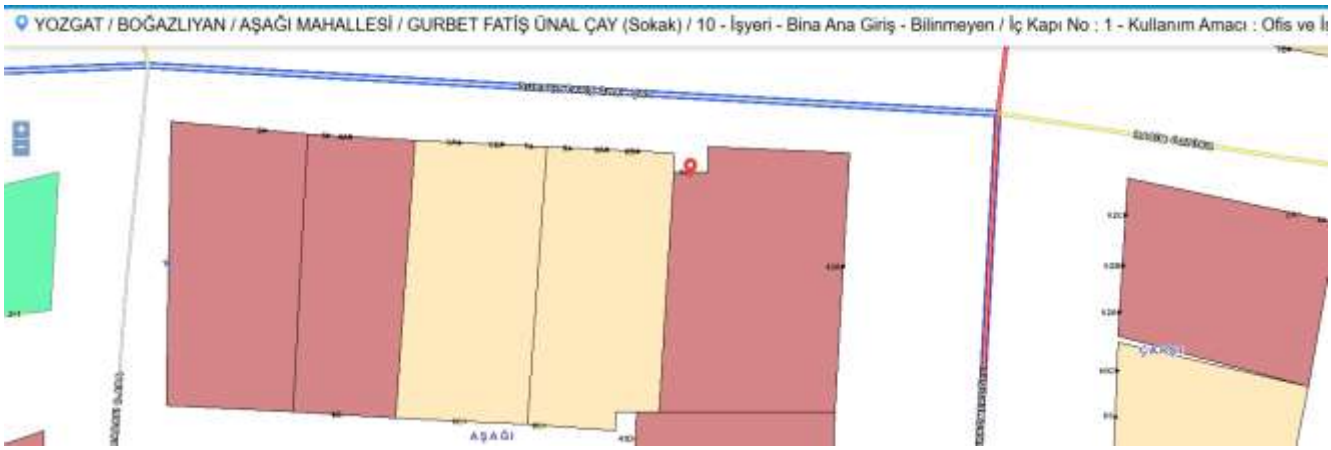
TAKBİS belgesi EK-2'dedir.

UAVT Adres Kodu:

Kapı No:43/A (Banka Şubesi) : 2718159219

Kapı No:10/1 (Lojman/Ofis İşyeri) : 1982284497

Kapı No:10/2 (Lojman/Ofis İşyeri) : 1981984501



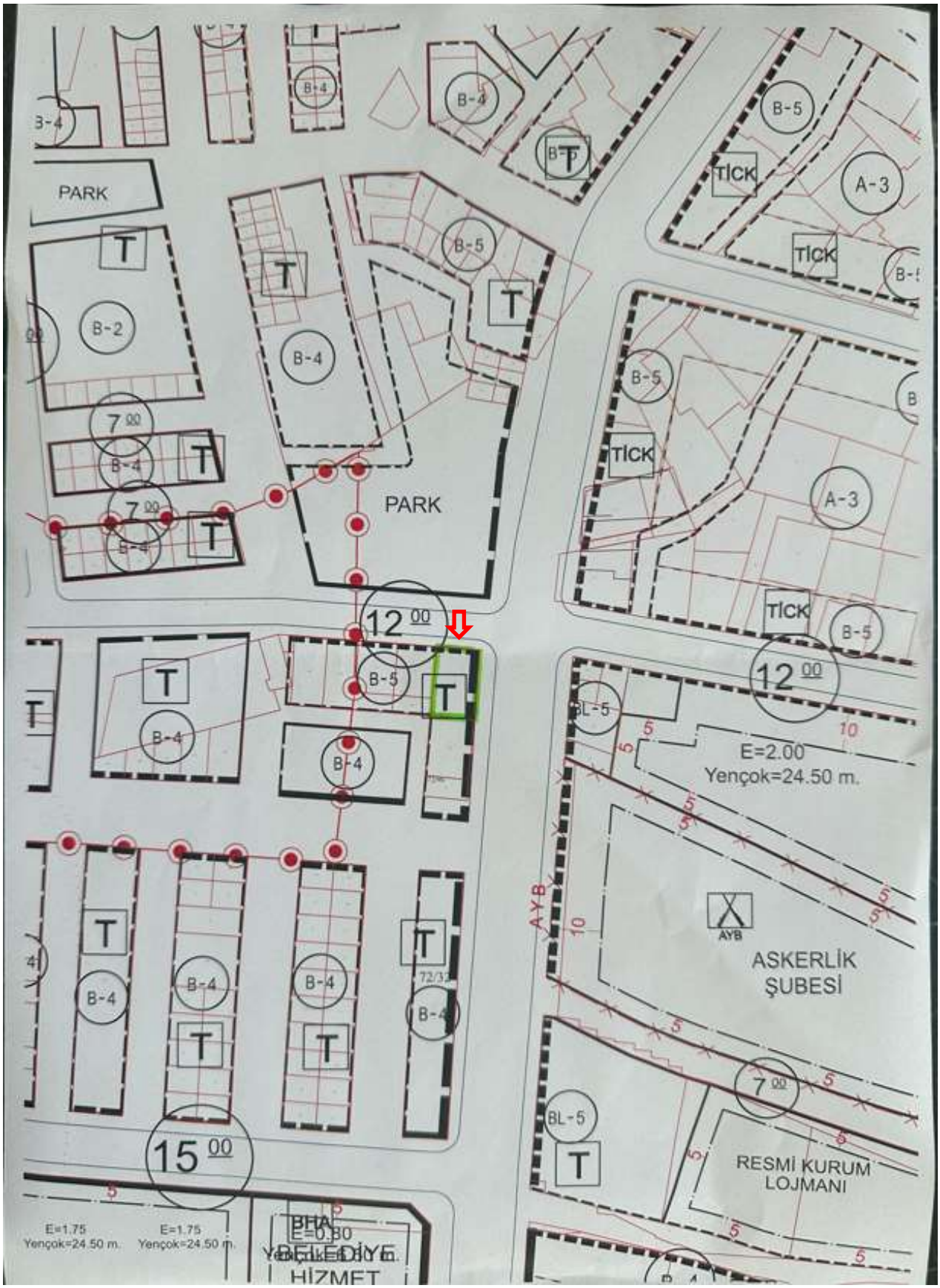
Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
822700609	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	10	1982284497	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
822700609	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	10	1981984501	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen
712033062	-	-	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	43A	2718159219	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı (Plan GML-UİP – 66463598) / **07.07.2022**

İmar Planı (Plan GML-UİP – 6478)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Rapor konusu taşınmazın yer aldığı 72 ada 39 no.lu parselin; tarafımızca edinilen bilgi ve müşteri tarafından temin edilen, Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 15.11.2024 tarihli yazı eki İmar Durumuna göre;

Bila tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret" alanında, Bitişik Nizam, 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. (İmar Durumu Tarihi:13.09.1993)

T.C.
BOĞAZLIYAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : B-45109866-754-11309
Konu : İmar Durumu Hk.

15.11.2024

Sayın ŞEKERBANK

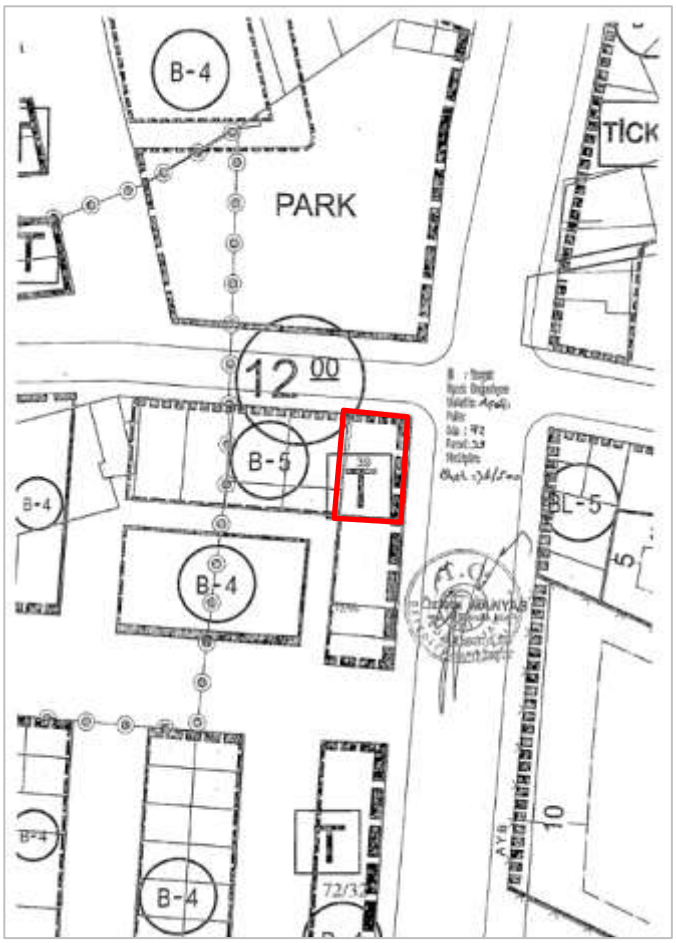
İlgi : 13.11.2024 tarih ve 12412 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda bahse konu olan; İlçemiz Aşağı Mahalle, Ada:72 Parsel:39 nolu taşınmaza ait güncel imar durumu çıkarılarak yazınız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

Gökhan COŞAR
Belediye Başkanı

Ek : 72-39 İMAR DURUMU

1/1



Yakın Çevre Parsel Yapısı

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller 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

Değerleme konusu taşınmaz 17.01.2020 tarih 473 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

İmar Planı (Plan GML-UİP – 66463598) / 07.07.2022 tarihinde onaylanmıştır.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticaret olup, meskun ve gelişme konut alanları bulunmaktadır. Dini tesis, kamu, eğitim kurumu, askeri (Askerlik Şubesi) alanları da yakın konumdadır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

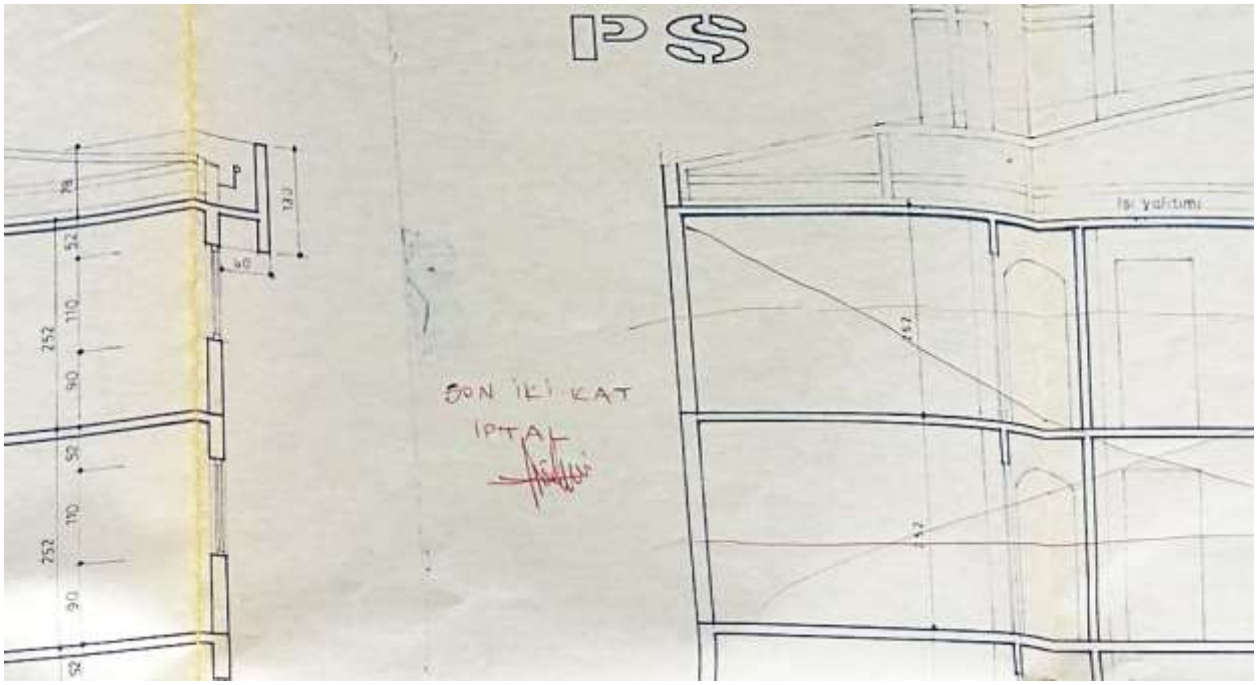
Değerleme konusu yapı, 160,00 m² yüzölçümlü 72 ada 39 parselde "3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI" niteliklidir. Bitişik nizam Betonarme Karkas yapı Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı ile Fatih Caddesi köşesinde yer almakta olup 2 cephelidir.

Boğazlıyan Belediyesi'nde yapılan incelemede;

05.09.1994 tarih 41/12 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi; 1 adet İşyeri (160 m²), 1 adet Asma Kat (100 m²) ve 4 adet lojman/mesken (96,32 m² x 4) olmak üzere, toplam 645,28 m² inşaat alanı bulunan 6 adet ünite için düzenlenmiştir. 160 m² Bodrum Kat ile toplam yapı alanı 805,28 m²'dir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinden edinilen bilgiye göre mevcut yapıya ilişkin Yapı Ruhsatı 23.09.1993 tarih ve – 93/35 no.ludur.

Yapı, Bodrum Kat + Asma Kat + 4 Normal Kat olarak projelendirilmekle birlikte, belediye onayında son 2 katın iptal edildiği görülmektedir.



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

Yapı Denetim Kanunu; uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde (19 İl) başlanmış, 01/01/2011 tarihinde uygulama tüm illeri kapsamıştır. Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanunun Yozgat ili için yürürlüğü girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden önce olması nedeniyle yapı denetime tabi değildir.

3.9. 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

Değerlemesi yapılan ''3 Katlı Kargir Hizmet Binası'' nitelikli taşınmazın Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat banka şubesi olarak, 1. ve 2. Normal Katları ise lojman (boş/arşiv) olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

Proje bilgileri EK'tedir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 17.02.2020 tarih, ''M2266857E548F'' numaralı, "D" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M245258B6B8BA	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	15.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

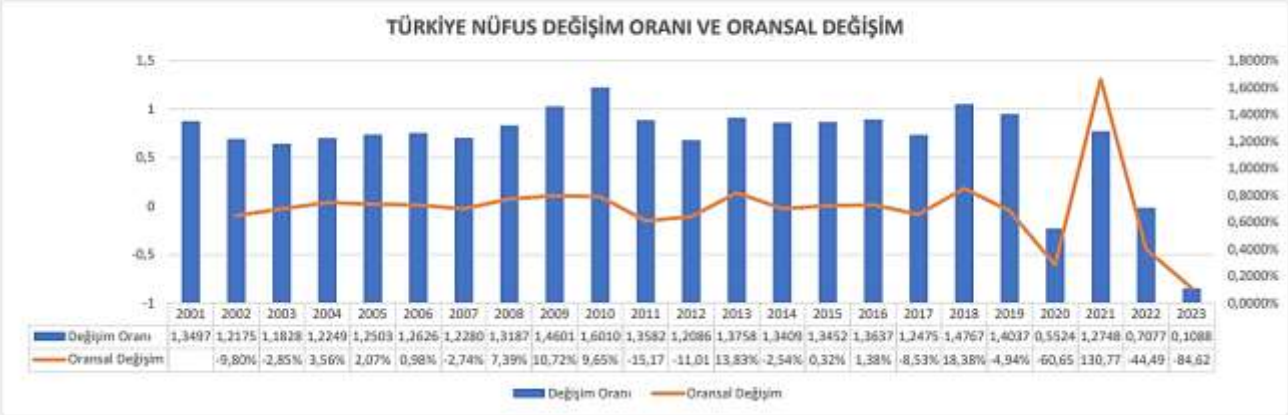
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



Yozgat İli

Yozgat'ın tarihi oldukça eski dönemlere dayanmaktadır. Bölgede yapılan arkeolojik kazılar, yerleşimin MÖ 3000'lere kadar uzandığını göstermektedir. Yozgat ve çevresinde Hititler, Frigler, Lidyalılar, Persler ve Romalılar gibi çeşitli uygarlıkların varlığına dair arkeolojik buluntular ortaya çıkmıştır.

Antik dönemde bölge, Hititlerin hakimiyeti altındaydı ve Hititlerden kalma bazı kalıntılar günümüze kadar ulaşmıştır. Perslerin egemenliği döneminde de bölge önemli bir yerleşim birimi olarak varlığını sürdürmüştür.

Yozgat, Bizans İmparatorluğu döneminde de önemli bir yerleşim merkezi olarak kalmıştır. 1071 Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra Anadolu'ya Türklerin akını başlamış ve Yozgat da Türklerin hakimiyetine girmiştir. Selçuklular döneminde Yozgat ve çevresi Türk egemenliği altında kalmıştır. Osmanlılar döneminde Yozgat, Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden gelen Türkmen aşiretlerinin yerleşim yeri olmuştur. 1398 yılında Osmanlı İmparatorluğu'na katılmıştır. Osmanlılar döneminde Yozgat, bir sancak merkezi haline gelmiş ve önemli bir ticaret ve kültür merkezi olmuştur.

Yozgat, Osmanlı İmparatorluğu'nun çeşitli dönemlerinde çeşitli isyanlara sahne olmuş ve bu isyanların bastırılmasıyla birlikte Osmanlı hakimiyeti tekrar sağlanmıştır.

Yozgat, 20. yüzyılın başlarında Osmanlı İmparatorluğu'nun çöküşü ve sonrasında kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin sınırları içinde yer almıştır. Günümüzde Yozgat, Türkiye'nin önemli illerinden biridir ve tarihi geçmişiyle birçok kültürel mirasa ev sahipliği yapmaktadır.

Yozgat, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde bulunan, geniş tarım arazileriyle ünlü bir şehirdir. Tarihi ve kültürel değerleriyle dolu olan Yozgat, aynı zamanda doğal güzellikleriyle de dikkat çeker. Şehrin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Bu nedenle, tarım arazilerinin genişliği ve verimliliği, Yozgat'ın önemli bir tarım merkezi olmasını sağlar.

Yozgat'ın toplam yüzölçümü 13.690 km²'dir. Geniş yüzölçümü, şehre tarım arazileri ve doğal güzellikler bakımından zengin bir yapı kazandırır. Yozgat, tarım için elverişli topraklara sahip olmasıyla bilinir ve bu alanlarda buğday, arpa, şeker pancarı gibi ürünler yetiştirilir.

Yozgat'ın 2023 yılındaki nüfusu 420.699'dur. Bu nüfus, şehrin sosyal ve ekonomik yapısını belirleyen önemli bir faktördür. Yozgat, nüfus bakımından Orta Anadolu'nun önemli şehirlerinden biri olarak konumlanır.

Yozgat'ta genellikle karasal iklim görülür. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçer. Bu iklim koşulları, tarım faaliyetleri için uygun bir ortam sağlar ve şehrin tarım potansiyelini artırır. Ayrıca, doğal güzelliklerin korunmasına da katkıda bulunur.

Yozgat, geniş tarım arazileri, zengin tarihi ve kültürel mirasıyla dikkat çeken bir şehirdir. Doğal güzellikleri ve karasal iklimiyle öne çıkan Yozgat hem tarım hem de turizm açısından büyük potansiyele sahiptir. Şehri ziyaret edenler, tarihi yapıları keşfederken, doğal güzelliklerin tadını çıkarabilir ve yerel yaşamı deneyimleyebilirler. Yozgat'ın çeşitliliği, yerel festivaller ve pazar yerleri aracılığıyla zengin tarım ürünlerini ve el sanatlarını sergileyerek ziyaretçilere benzersiz bir kültürel deneyim sunar.

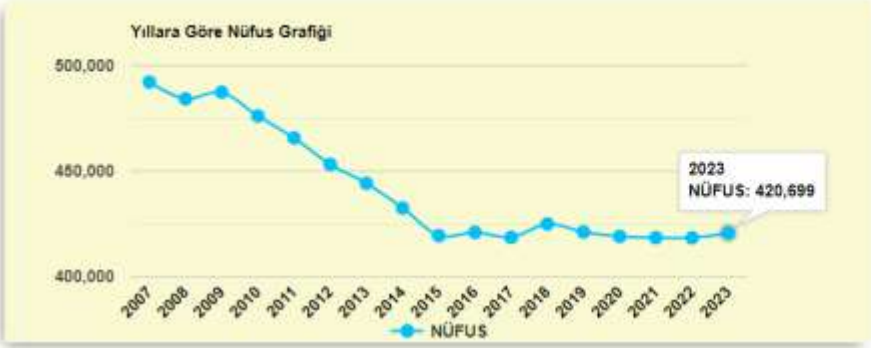
YOZGAT NÜFUSU: 420.699

ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,54
ARTIŞ MİKTARI 2.257

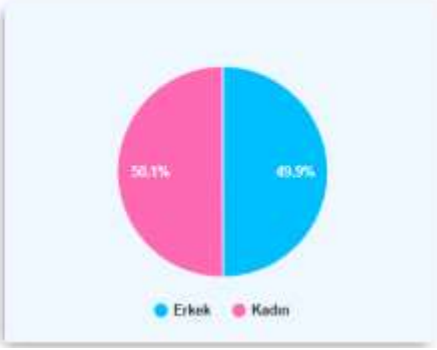
YOZGAT NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
66	YOZGAT	420.699	210.051	210.648

YOZGAT Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



YOZGAT Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



YOZGAT iline ait diğer bilgiler

YOZGAT bağlı İlçe sayısı:	14
YOZGAT bağlı Mahalle sayısı:	239
YOZGAT bağlı Köy sayısı:	553
YOZGAT Nüfusu En büyük ilçesi:	MERKEZ (110.620)
YOZGAT Nüfusu En küçük ilçesi:	ÇANDIR (4.434)
YOZGAT Yüzölçümü:	13.690 Km^2
YOZGAT Nüfus Yoğunluğu:	31 /Km^2

YOZGAT İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

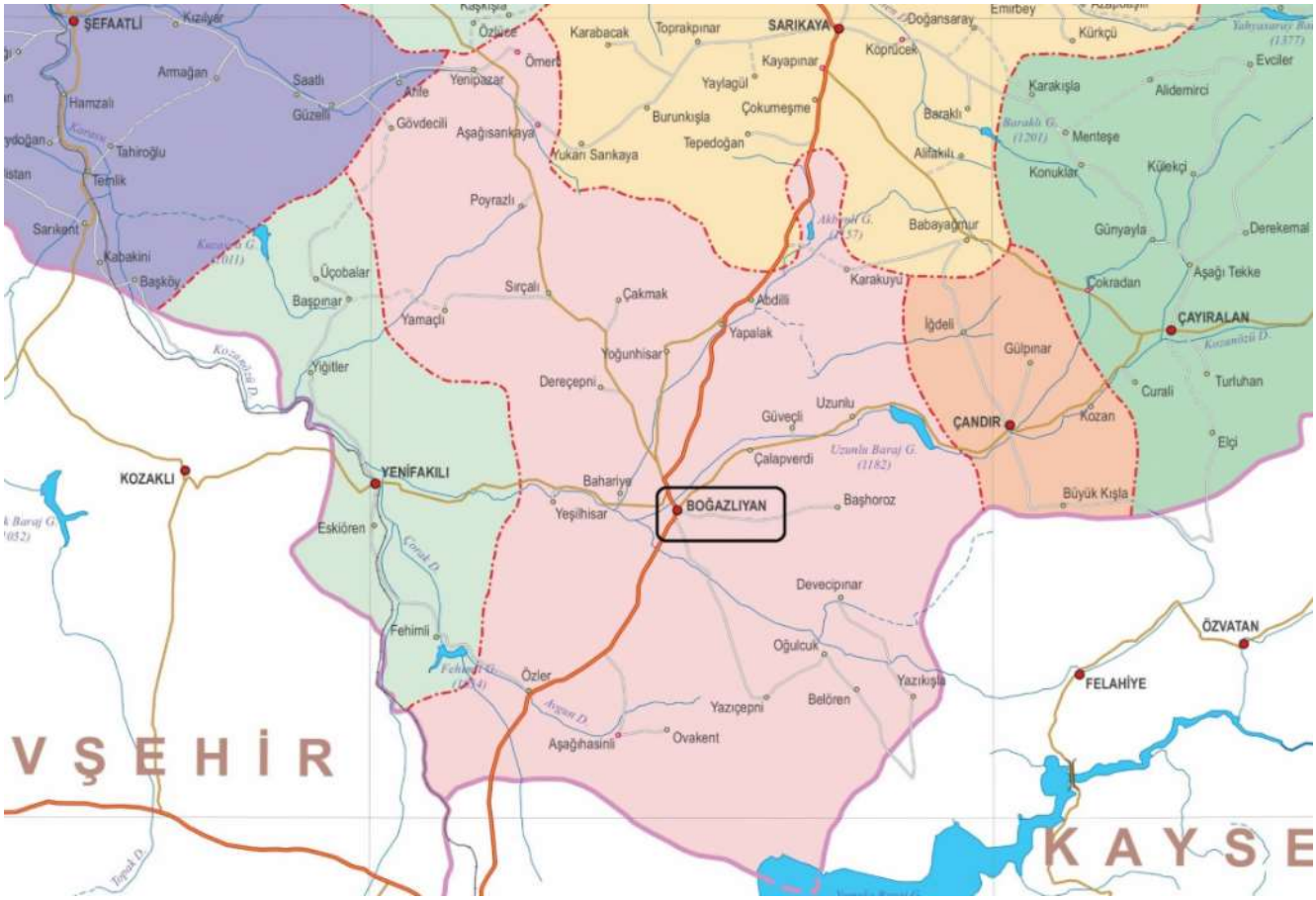
Yozgat İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Merkez	163	0,812	2
Yerköy	309	0,079	3
Sorgun	353	-0,038	3
Boğazlıyan	434	-0,197	4
Çandır	465	-0,246	4
Yenifakılı	523	-0,352	4
Şefaatli	527	-0,362	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Akdağmadeni	552	-0,393	4
Çayıralan	555	-0,398	4
Sarıkaya	561	-0,411	4
Saraykent	703	-0,587	5
Çekerek	731	-0,619	5
Kadışehri	866	-0,847	6
Aydıncık	889	-0,928	6

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Boğazlıyan İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında -0,197 Skor ile 4. Kademe 434., Yozgat ilçeleri sıralamasında 4. Kademede 4. sırada yer almaktadır.

Boğazlıyan İlçesi



Yozgat ilinin güneyindedir. Yozgat-Kayseri yolu üzerine kurulmuştur. İlçenin Yozgat'a olan uzaklığı (Sarıkaya-Sorgun güzergahından) 125 km'dir. Atatürk yolundan ise 85 km'dir. Kayseri il merkezine olan uzaklığı ise 83 km'dir. Doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ile çevrilidir. Yüzölçümü 2129 km'dir. Deniz seviyesinde yüksekliği 1050 m'dir. Bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Kayseri-Ankara demir yolunun Yenifakılı istasyonuna 23 km'lik kara yolu ile bağlıdır.

İlçe arazisinde düzlük ve dalgalı düzlükler geniş yer tutmakta olup bu nedenle büyük tarım olanaklarına sahiptir. Engebeli araziler daha çok ilçe sınırlarının kenarlarında yer kaplar.

Boğazlıyan ilçesi kuzey batısında 1.089 m. yükseltisindeki Huriye Köyü, daha ortada Eğri tepeleri Güneydoğusunda 1.369 m. Kekliçek Dağları ile engebelenmiştir. Doğudan batıya Kurşunlu ve Nohutlu yükseltileri arazilerin düzlüğünü bozucu görünüşlerdedir. Yine kuzeyde 1683 m. yükseltisindeki Yazır Dağı yer alır. Akdağların uzantısı durumundaki Çal Dağı 1.750 m. ile en yüksek yerdir. Boğazlıyan ve çevresinde karasal iklim görülür. Ancak ilçenin ovada kurulu ve çevrenin açık olması yüzünden rüzgarlar daha etkilidir. Bu rüzgarlar hem kışın soğuk yapar, hem de tarım arazileri ve bitkileri için zararlıdır. Kış mevsimleri uzun ve soğuk kar yağışlı, yaz mevsimleri sıcak ve kurak, buharlaşma fazladır. Genellikle ilkbahar mevsimi yağışlıdır. Yaz mevsiminde oldukça düşük kış mevsiminde yüksek basınçlar etkisini sürdürür. Dolu yağan ve sisli günler fazladır. Sıcaklıklılar arasındaki fark büyük olur. Karasal iklimlerde olduğu gibi, doğal bitki örtüsünde Bozkır bitki örtüsü hakimdir. Dağların üzeri çıplak olup ağaç toplulukları gelişmemiştir. Dere ve çay kenarlarında söğüt ve kavak türü ağaç toplulukları görülür.

Boğazlıyan ovası ilçenin Kuzeybatısında yer alır. Bölgeye göre çukurda kalmamıştır. Doğu-batı istikametinde uzunluğu 7 km, genişliği 6 km'dir. Ovanın ortasından Boğazlıyan Çayı (Kozan özü) ve kolları geçer. Ovanın büyük bir bölümünü sular. Ayrıca vadi tabanlarında irili ufaklı küçük düzlükler vardır. Boğazlıyan ovası oldukça verimlidir. Genellikle pancar, buğday ve arpa tarımı geniş yer tutar.

YOZGAT BOĞAZLIYAN NÜFUSU: 35.075

ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %3,49
ARTIŞ MİKTARI 1.183

Boğazlıyan nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %3,49 (1.183 kişi) arttığı görülmektedir.

YOZGAT BOĞAZLIYAN NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	YOZGAT	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	9.246
Toplam Nüfus	35.075	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	15.887
Toplam Erkek Nüfusu	17.963	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	8.021
Toplam Kadın Nüfusu	17.112	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	7.866
İlçe Merkez Nüfusu	19.188	İlçeye bağlı Köy Sayısı	22
İlçe Merkez ErkekNüfusu	9.942	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	31

YOZGAT BOĞAZLIYAN NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ

Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Depremsellik

Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışamaya göre Yozgat ili 2. ve 3. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
BOĞAZLIYAN	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-AŞAĞI	7

DASK risk bölgesine göre Aşağı Mahallesi, 7. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Aşağı Mahallesi

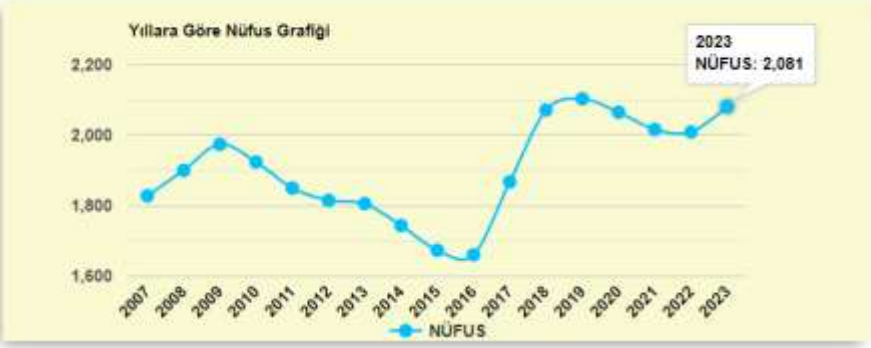
YOZGAT BOĞAZLIYAN AŞAĞI MAHALLESİ
NÜFUSU: 2.081

ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %3,58
ARTIŞ MİKTARI 72

AŞAĞI Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	YOZGAT	Toplam Nüfusu	2.081
Bağlı Olunan İlçe Adı	BOĞAZLIYAN	Erkek Nüfusu	1.047
Bağlı Olunan Belediye Adı	BOĞAZLIYAN	Kadın Nüfusu	1.034
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	İLÇE MERKEZİ		

YOZGAT BOĞAZLIYAN AŞAĞI MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Aşağı Mahallesi, 2023 nüfusuyla Boğazlıyan 31 mahallesi arasında 4. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

1.Genel Değerlendirme

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrışmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır. Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur. TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite oluştuğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

[1] TCMB

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir. DİBS getirileri artış kaydetmiştir. Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yılık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

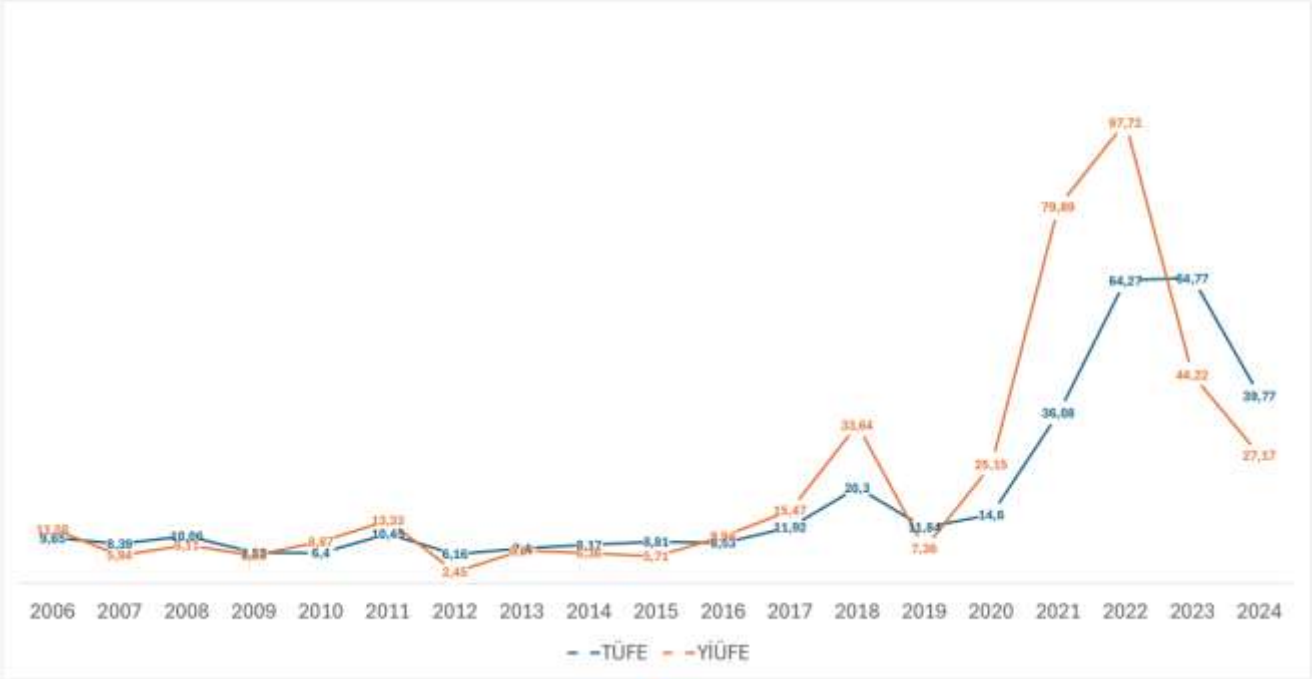
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024
Domestic producer price index and rate of change, October 2024
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)-Monthly change (%)												
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,40
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

		F İnşaat						41 Binalar			41.00.1 İkamet amaçlı binalar						41.00.2 İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,36		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,10%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	12	192,25	10,78%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,83%	1192,25	1196,69	1177,19	1182,85	66,90%	1168,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TurkStat, Construction Cost Index, September 2024

YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ (2024)

Baz Birim Fiyat / Genel Giderler/Müteahhit Kârı

Yapı Sınıfı/Grubu	TL/m²	Baz Birim Fiyat	%15 Genel Giderler	%10 Müteahhit Kârı
I/A	1.450,00	1.160,00	174,00	116,00
I/B	2.100,00	1.680,00	252,00	168,00
II/A	3.500,00	2.800,00	420,00	280,00
II/B	5.250,00	4.200,00	630,00	420,00
II/C	7.750,00	6.200,00	930,00	620,00
III/A	12.250,00	9.800,00	1.470,00	980,00
III/B	14.400,00	11.520,00	1.728,00	1.152,00
IV/A	15.300,00	12.240,00	1.836,00	1.224,00
IV/B	17.400,00	13.920,00	2.088,00	1.392,00
IV/C	18.700,00	14.960,00	2.244,00	1.496,00
V/A	21.300,00	17.040,00	2.556,00	1.704,00
V/B	22.250,00	17.800,00	2.670,00	1.780,00
V/C	24.300,00	19.440,00	2.916,00	1.944,00
V/D	26.800,00	21.440,00	3.216,00	2.144,00

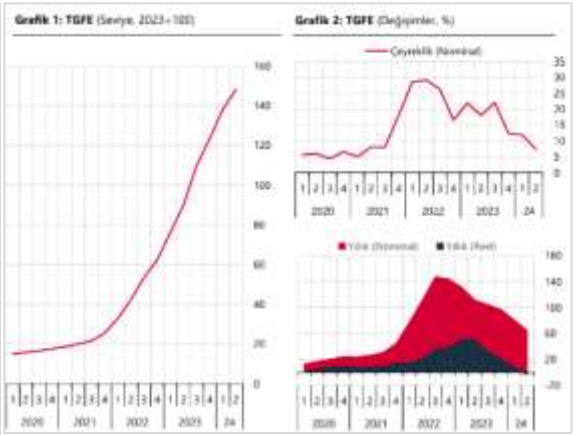
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 2024 2. Çeyrek / TCMB

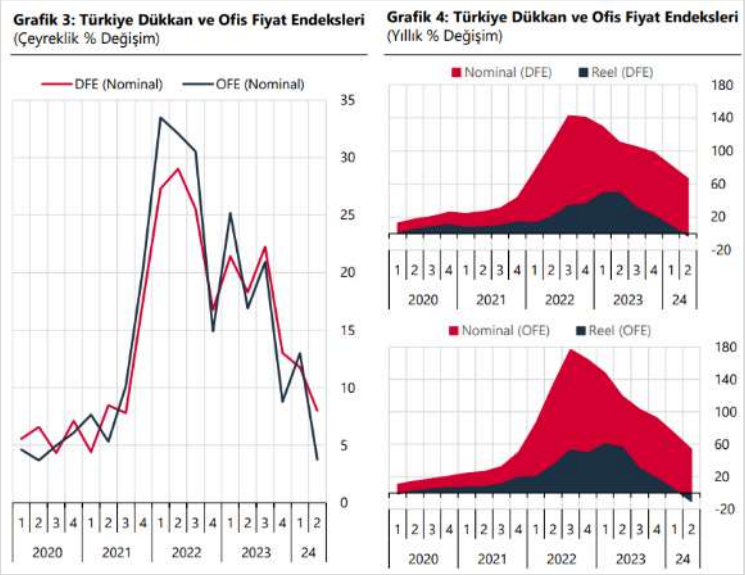
2024 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 64,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,4 oranında azalmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2017=100)

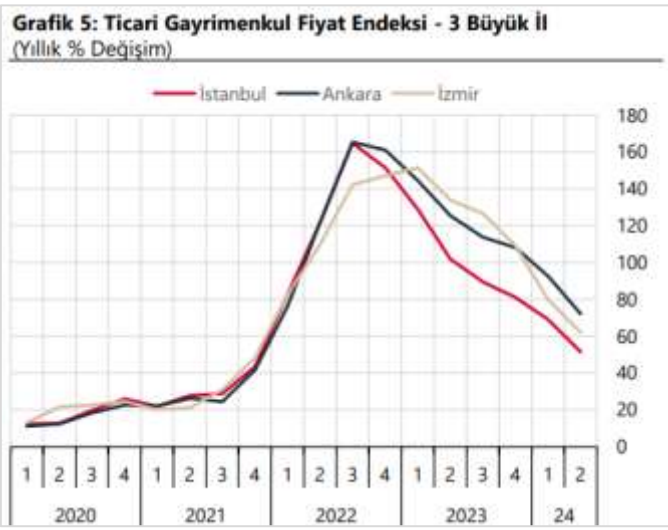
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	148,4 (%64,7)	149,9 (%66,7)	140,8 (%54,2)
	137,6 (%51,5)	140,4 (%54,8)	129,3 (%42,1)
	157,5 (%72,1)	160,4 (%75,7)	149,3 (%62,1)
	146,1 (%62,0)	146,6 (%62,7)	142,9 (%57,7)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.





Türkiye genelinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,0 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 66,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,2 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,8 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 54,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,5 oranında azalmıştır.



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **3,0**, **11,1** ve **5,9** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **51,5**, **72,1** ve **62,0** oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, Şevket Hokka Ömeroğlu ve Fatih Caddesi'nin kesişim noktasında yer almaktadır. Taşınmaz, 160,00 m² alanlı 72 ada 39 parselde ve "3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI" vasıflıdır. Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak dikdörtgen formludur.

Projesinin; Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 4 Normal Kat olarak düzenlendiği, Belediye onayına son 2 katın iptal edildiği görülmektedir.

Mevcutta, onaylı projesine uygun olarak Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 1. Normal Kat ve 2. Normal Katlıdır.

Bodrum Kat (160 m²); Banka bölümüne ait yaklaşık 88 m² brüt kullanım alanı bulunan arşiv ve ana kasa mahalleri, yaklaşık 60 m² brüt kullanım alanlı kalorifer mahalli ile yaklaşık 12 m² kat holü mahallinden ibaret olup, bodrum kat toplam inşaat alanı 160 m²'dir.

Zemin Kat (160 m²); Müşteri Holü, 2 adet Vezne, Müdür Odası ve Servis mahallerinden oluşan banka bölümüne ait yaklaşık 138 m2 brüt kullanım alanı ile yaklaşık 22 m² apartman girişi ve kat holü bölümünden ibaret olup, zemin kat toplam inşaat alanı yaklaşık 160 m²'dir.

Asma Kat (100 m²); Depo, Soyunma/WC ve Asma Kat mahallerinden oluşan banka bölümüne ait yaklaşık 80 m² brüt kullanım alanı, yaklaşık 20 m² depo, WC, merdiven alanları olup, Asma Kat toplam inşaat alanı yaklaşık 100 m²'dir (51 m²'lik galeri boşluğu bulunmaktadır).

1.Normal Kat (186 m²); Kat merdiveni çıkışına göre sağ bölümde konumlu olan lojman; Giriş Holü, 2 Adet Oda, Mutfak Banyo, WC ve 2 Adet Balkon bölümlerinden ibaret olup, yaklaşık 59 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Kat merdiveni çıkışına göre karşıda konumlu olan lojman; Antre, Salon, 3 Adet Oda, Mutfak, Banyo, WC ve 2 adet Balkon bölümlerinden ibaret olup, yaklaşık 109 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Işıklık, kat holü ve merdiven mahalli yaklaşık 18 m² olup, 1. Kat toplam inşaat alanı 186 m²'dir.

2.Normal Kat (186 m²); Kat merdiveni çıkışına göre sağ bölümde konumlu olan lojman; Giriş Holü, Salon, 2 Adet Oda, Mutfak Banyo, WC ve 2 adet Balkon bölümlerinden ibaret olup, yaklaşık 86 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Kat merdiveni çıkışına göre karşıda konumlu olan lojman; Antre, Salon, 2 Adet Oda, Mutfak, Banyo, WC ve 2 Adet Balkon bölümlerinden ibaret olup, yaklaşık 86 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Işıklık, kat holü ve merdiven mahalli yaklaşık 15 m² olup, 2. Kat toplam inşaat alanı 186 m2'dir.

Taşınmaz toplam 792 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Banka girişi doğu yönünden, Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı üzerinden, tam görüş sağlayan vitrin içi cam kapı ile sağlanmaktadır. Banka bölümünde zeminler granit/seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır. Lojmanlara giriş kuzey yönünden, Fatih Caddesi üzerinden camlı alüminyum doğrama kapı ile sağlanmaktadır. Kat holü ve merdivenler beton olup, üzeri iç cephe boyalıdır. Lojman giriş kapıları ahşap, pencere ve balkon kapıları PVC doğramadır. Zeminler ıslak hacimlerde seramik, diğer bölümlerde marley kaplamadır. Kalorifer tesisatı mevcut olup, radyatörleri takılıdır. Lojman üniteleri ve bodrum katta bakım ihtiyacı bulunmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımın kolay olması, ✓ Çarşı içinde yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	**ZAYIF** ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Lojman ünitelerinin ve bodrum katın bakım ihtiyacı bulunması.
FIRSAT ✓ Bitişik nizam, 5 kat Ticaret yapılanma imkânı olması,	**TEHDİT** ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

05.09.1994 tarih 41/12 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesinin; 1 adet İşyeri (160 m²), 1 adet Asma Kat (100 m²) ve 4 adet lojman/mesken (96,32 m2x4) olmak üzere, toplam 645,28 m2 inşaat alanı bulunan 6 adet ünite için düzenlendiği, 160 m2 bodrum kat alanının Yapı Kullanma İzin Belgesinde yer almadığı görülmektedir. Yapı Kullanma İzin belgesinde yer almayan Bodrum Kat Alanı 160 m² eklendiğinde toplam inşaat alanı 805,28 m² bulunmakla birlikte yapılan çalışmada 792 m² toplam inşaat alanı bulunmuştur.

Tapu niteliğinin 3 Katlı Kargir Hizmet Binası olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, dosyasında herhangi bir olumsuz belge olmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci 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 Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda banka şubesi ve lojman (boş/arşiv) olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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.

UDS Tanımlı Değer Esası – 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

"Uygun kiralama şartları" değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemden sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.
Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde sübjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak sübjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarına ayakkare (*veya metrekare*) başı fiyat, ayakkare (*veya metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlenmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal Açıklama (Satılık Dükkan)

Emsal 1 / SEZER Emlak / 0542 468 56 03

Sarıkaya yolu üzerinde konumlu, 200 m2 bodrum kat depo mahalli + 200 m2 zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 400 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 7.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 250 m2 olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 2 / SEZER Emlak / 0542 468 56 03

Eski Belediye Caddesi üzerinde konumlu, 4 ada 30 parsel sayılı, 56 m2 arsa üzerinde 28'er m2 zemin kat + 28'er m2 1.normal kat olmak üzere toplam 56'şar m2 brüt kullanım alanı bulunan 2 adet dükkanın 4.380.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.normal kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, toplam brüt kullanım alanı 84 m2 olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 3 / Sahibi / 0549 500 02 02

Kuddusi Sezer caddesi üzerinde konumlu, halihazırda Şok Market kurumsal kiracısı bulunan, 250 m2 alanlı dükkanın 11.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m²	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Aşağı	B+Z	10	7.750.000	250	1211831576	18.11.2024	Sezer Emlak	(542) 468-5603
2	Çarşı	Z+1	21-25	4.380.000	84	1212737700	22.11.2024	Sezer Emlak	(542) 468-5603
3	Çarşı	Zemin	1	11.000.000	250	1016459290	21.11.2024	Sahibi	(549) 500-0202

Emsal Açıklama (Satılık Ofis)

Binanın merkezi konumda olması, lokasyonda üst katların ofis kullanımlı olması ve parsel imarının Ticaret olması dikkate alınarak üst katlar için ofis emsali kullanılmıştır.

Emsal 1 / Sahibi / 0530 075 73 38

Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı üzerinde, 2.katta konumlu, 25 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 1+0 Ofisin 660.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / Sahibi / 0532 347 21 07

Çarşı içinde konumlu, sıfır binanın 2.katındaki 90 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 2+1 Ofisin 2.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m²	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Çarşı	2	21-25	660.000	25	1211645561	17.11.2024	Sahibi	(530) 075-7338
2	Çarşı	2	0	2.200.000	90	1177000477	17.11.2024	Sahibi	(532) 347-2107

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Satılık Dükkan Emsal Konumu

Satılık Ofis Emsal Konumu

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²
1	Aşağı	B+Z	10	7.750.000	250	31.000	-10%	27.900	30%	36.270
2	Çarşı	Z+1	21-25	4.380.000	84	52.143	-10%	46.929	-10%	42.236
3	Çarşı	Zemin	1	11.000.000	250	44.000	-10%	39.600	5%	41.580
Ortalama						**42.381**		**38.143**		**40.029**

Satılık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölgedeki dükkan satış birim değeri 40.029 TL/m² bulunmuştur. **Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 40.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir. Asma kat birim değeri zemin katın %50'si oranında 20.000 TL/m², Bodrum Kat birim değeri zemin katın ¼'ü oranında 10.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²
1	Çarşı	2	21-25	660.000	25	26.400	-10%	23.760	-10%	21.384
2	Çarşı	2	0	2.200.000	90	24.444	-10%	22.000	-15%	18.700
Ortalama						**25.422**		**22.880**		**20.042**

Binanın merkezi konumda olması, lokasyonda üst katların ofis kullanımlı olması ve parsel imarının Ticaret olması dikkate alınarak üst katlar için ofis emsali kullanılmıştır.

Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis satış birim değeri 20.042 TL/m² bulunmuş, **1. Normal Kat için 20.000 TL/m², 2. Normal Kat için %5 eksiğiyle 19.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Tapu niteliğinin 3 Katlı Kargir Hizmet Binası olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, dosyasında herhangi bir olumsuz belge olmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiş ve değer, kat bazlı hesaplama yapılmakla birlikte komple bina için belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 40.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir. Asma kat birim değeri zemin katın %50'si oranında 20.000 TL/m², Bodrum Kat birim değeri zemin katın ¼'ü oranında 10.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Ofis satış birim değeri 20.042 TL/m² bulunmuş, **1. Normal Kat için 20.000 TL/m², 2. Normal Kat için %5 eksiğiyle 19.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

Buna göre; değerleme konusu yapı için bulunan kat bazlı ve toplam pazar değeri tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	m2	Birim Değer (TL/m2)	Takdir Edilen Değer (TL)
Bodrum Kat	160	10.000,00	1.600.000,00
Zemin Kat	160	40.000,00	6.400.000,00
Asma Kat	100	20.000,00	2.000.000,00
1. Normal Kat	186	20.000,00	3.720.000,00
2. Normal Kat	186	19.000,00	3.535.000,00
Toplam	**792**		**17.255.000,00**

Bina değeri toplam 17.255.000 TL bulunmaktadır.

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Emsal Açıklama (Satılık Arsa)

Emsal 1 / Sahibi / 0549 509 07 00

Değerleme konusu taşınmazın 200 metre kuzeybatısında konumlu, 31 ada 9 parsel sayılı 639 m2 arsa ile 31 ada 13 parsel sayılı 97 m2 arsanın birlikte 15.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / Sahibi / 0553 068 54 69

Değerleme konusu taşınmazın 60 metre kuzeydoğusunda konumlu, 351 ada 41 parsel sayılı, 132,03 m2 arsa üzerinde, bodrum kat + zemin katında 3 adet dükkan, 1.katta 1 adet mesken olmak üzere toplam 396 m2 inşaat alanı bulunan 3 katlı binanın 12.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Emsalin maliyet bedeli: 396 m² x (3/A yapı sınıfı maliyeti 12.250 TL/m² x 1,50 Enflasyon İlavesi x 0,90 yıpranma payı) = 6.548.850 TL. Emsalin satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli: 12.000.000 TL – 6.548.850 TL = 5.451.150 TL

Beyan 1 / Sezer Emlak / 0542 468 56 03

Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede; portföyünde ve çarşı bölümünde satılık arsa emsali bulunmadığı, ancak satılık 1-2 katlı eski yapı bulunabileceği, Şevket Hokka Ömeroğlu Bulvarı çevresinde minimum arsa m² birim değerinin 25.000 TL/m², maksimum 30.000 TL/m² olabileceği hususunda görüş bildirmiştir.

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Ada/Parsel	İmar Durumu	Satış Fiyatı (TL)	m²	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Çarşı	31/9-13	Konut+Ticaret	15.000.000	736	1210239986	11.11.2024	Sahibi	(5549) 509-0700
2	Çarşı	351/41	Konut+Ticaret	5.451.150	132	1196872619	10.11.2024	Sahibi	(553) 068-5469

Satılık Arsa Emsal Konumu

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Emsal No.	Mahalle	Ada/Parsel	İmar Durumu	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m²
1	Çarşı	31/9-13	Konut+Ticaret	15.000.000	736	20.380	-10%	18.342	35%	24.762
2	Çarşı	351/41	Konut+Ticaret	5.451.150	132	41.297	-10%	37.167	0%	37.167
Ortalama						**30.839**		**27.755**		**30.965**

Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yeteri kadar satılık arsa emsali bulunamamıştır. Maliyet analizi alt birimi olan binadan çıkarma yöntemi ve bölgeye hakim emlakçı görüşü neticesinde elde edilen bilgiler sonucunda arsa birim değeri 30.965 TL/m² bulunmuş, **Değerleme konusu taşınmazın arsası için 31.000 TL/m2 pazar değeri kabul edilmiştir.**

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Değerleme konusu taşınmazın arsası için 31.000 TL/m2 pazar değeri kabul edilmiştir.

Yapı birim değeri; 3/A yapı sınıfı birim maliyeti olan 12.250 TL/m², yapı maliyetleri TÜİK verilerine göre Ekim 2024'e kadar %33,29 artmıştır. Yıl sonuna kadar artışın %36 olacağı kabul edilerek 17.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Zemin ve asma kat ile dış cephenin bakımlı olması dikkate alınarak %20 yıpranma payı düşülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri tabloda yer almaktadır.

AÇIKLAMA	ALAN (M2)	BİRİM FİYATI (TL/m2)	AMORTİSMAN (%)	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	160,00	31.000,00		4.960.000,00
YAPI DEĞERİ (3/A YAPI SINIFI)	792,00	17.000,00	-20%	10.771.000,00
MALİYET DEĞERİ (TL)				**15.731.000,00**

Maliyet yöntemine göre yapı değeri 15.731.000 TL bulunmuştur.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Emsal Açıklama (Kiralık Dükkan)

Emsal 1 / YAROL Emlak / 0544 214 14 16

Karakoç yolu üzerinde konumlu, 200 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 30.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / YAROL Emlak / 0544 214 14 16

Yeni terminal önünde konumlu, 50 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 12.500 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / Sahibi / 0553 068 54 69

Çarşı merkezde konumlu, konumlu, 90 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 18.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Bedeli (TL)	m²	İlan No	Tarih	İlan Sahibi	İletişim
1	Çarşı	Zemin	0	30.000	200	1166074019	08.11.2024	Yarol Emlak	(544) 214-1416
2	Aşağı	Zemin	1	12.500	50	1169680138	08.11.2024	Yarol Emlak	(544) 214-1416
3	Yukarı	Zemin	0	18.000	90	1204314512	21.11.2024	Sezer Emlak	(542) 468-5603

Kiralık Dükkan Emsal Konumu

Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Aylık Kira (TL)	m2	TL/m²-ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²-ay	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m²-ay
1	Çarşı	Zemin	0	30.000	200	150	-10%	135	20%	162
2	Aşağı	Zemin	1	12.500	50	250	-10%	225	-30%	158
3	Yukarı	Zemin	0	18.000	90	200	-10%	180	-10%	162
Ortalama						**200**		**180**		**161**

Kiralık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge dükkan kira birim değeri 161 TL/m²-ay bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazın **zemin katı için 160 TL/m2-ay** pazar kirası kabul edilmiştir.

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın 1/4'ü oranında (40 TL/m²-ay) pazar kirası, asma katı için zemin katın 1/2'si oranında (80 TL/m2-ay) pazar kirası, 1. Normal Kat için satışta Asma Kat ile eşdeğer kabul edildiğinden 80 TL/m²-ay, 2. Normal Kat için 1. Normal Katın %5 eksiği ile 76 TL/m²-ay pazar kirası kabul edilmiştir.,

Buna göre; değerleme konusu yapı için bulunan kat bazlı ve toplam pazar kirası değeri tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	m2	Birim Kira (TL/m²-ay)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum Kat	160	40,00	6.000,00
Zemin Kat	160	160,00	26.000,00
Asma Kat	100	80,00	8.000,00
1. Normal Kat	186	80,00	15.000,00
2. Normal Kat	186	76,00	14.000,00
Toplam	**792**		**69.000,00**

Değerleme konusu bina Pazar Kirası; 69.000 TL/ay bulunmuştur.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Yapı yaşının nispeten ilerlemesi (30 yıl), Yozgat ilinde Yapı Denetim uygulaması başlamasından önce yapılmış olması, imar planında Ticaret alanında bulunması, merkezi konumda olması yeniden yapılması halinde ilave 2 kat yapılabilecek olması dikkate alınarak yenilenmesi, deprem güvenilirliği açısından da faydalı olarak değerlendirilmektedir

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

5.1.5.'te yer alan Pazar Yaklaşım / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemine göre bina değeri;

17.255.000 TL bulunmuştur.

5.2.4.'te yer alan Maliyet Yaklaşımına göre bina değeri;

15.731.000 TL bulunmuştur.

Değerleme konusu binanın yer aldığı parselin "Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret" yapılanma şartlarına sahip olması, yenilenmesi halinde ilave 2 kat kazanımı bulunması dikkate alınarak, Pazar yaklaşımı ile bulunan **17.255.000 TL nihai değer olarak kabul edilmiştir.**

5.4.1.'de yer alan Pazar kirası çalışmasına göre;

Değerleme konusu **bina pazar kirası;** 69.000 TL/ay bulunmuş **70.000 TL/Ay takdir edilmiştir.**

Buna göre;

Brüt Kira Amortisman Süresi; 246,5 ay (20,54 yıl) bulunmaktadır.

Brüt Kira Kapitalizasyon Oranı; %4,87 bulunmaktadır.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te, TAKBİS örnekleri EK-2'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu yapı, 1994 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, "3 Katlı Kargir Hizmet Binası" niteliklidir.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''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 vaat 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."

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI" niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. **Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması nedeniyle "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır. Aşağıdaki beyan bulunmaktadır.

*Diğer (Konusu: Büyük Ova) Tarih: Boğazlıyan Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde **kalmaması** halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Sayı: 07/06/2023 tarih ve 9045512 sayı (04.07.2023- 11345)*

Parsel onaylı imar planı sınırları içinde olup beyanın olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

TAKBİS tarihi itibariyle **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

Değerleme konusu binanın yer aldığı parsel "Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret" yapılanma şartlarına sahiptir. Yenilenmesi halinde ilave 2 kat kazanımı bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "3 KATLI KARGİR HİZMET BİNASI" niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. **Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması nedeniyle "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "3 Katlı Kargir Hizmet Binası" nitelikli halihazırda Banka Şubesi olarak kullanılan taşınmaza ilişkin KDV hariç 17.255.000,00 TL pazar değeri, KDV/Stopaj hariç 70.000 TL/Ay pazar kirası takdir edilmiştir.

Nitelik	m2	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
3 Katlı Kargir Hizmet Binası (Banka Şubesi)	792	17.255.000,00	70.000,00

Döviz bazlı değerlere bilahare yer verilecektir.

Değerleme konusu bina için nihai olarak;

Pazar Değeri;

17.255.000,00 TL (OnyediMilyonİkiyüzellibeşBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç)

70.000,00 TL/Ay (YetmişBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

1 - Tapu Örnekleri
2 - TAKBİS Belgeleri
3 - Proje Bilgileri
4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
5 - Taşınmaz Fotoğrafları
6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri