



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1258

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1258
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 Ada 830 parselde bulunan "BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT." vasıflı bina içerisinde 2 adet 21 ve 22 nolu "Depo", Zemin kat 15 ve 16 nolu "Dükkan" ve Asma kat 17-18-19-20 nolu "Büro" nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Sekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
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	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1258 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Cemalpaşa Mahallesi Gazipaşa Caddesi No:43/A-B Seyhan / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 Ada 830 parselde bulunan “BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.” vasıflı bina içerisinde 2 adet 21 ve 22 nolu “Depo”, Zemin kat 15 ve 16 nolu “Dükkan” ve Asma kat 17-18-19-20 nolu “Büro” nitelikli gayrimenkuller
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1456 ada 830 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre parselin cadde cephesi ayrık nizam, “Merkezi İş Alanı” içerisinde, Taks:0,60 Kaks: 2,40 Hmaks: Serbest içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	19.375.000,00-TL (On Dokuz Milyon Üç Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası) Toplam Kira Değeri : 79.080 TL/ay (Yetmiş Dokuz Bin Seksen Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	22.862.500,00-TL (Yirmi İki Milyon Sekiz Yüz Altmış İki Bin Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Özger ÇAM – SPK Lisans No: 407920 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 15.11.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1258 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 Ada 830 parselde bulunan "BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT." vasıflı bina içerisinde 2 adet 21 ve 22 nolu "Depo", Zemin kat 15 ve 16 nolu "Dükkan" ve Asma kat 17-18-19-20 nolu "Büro" nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projegelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 Ada 830 parselde bulunan “BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.” vasıflı bina içerisinde 2 adet 21 ve 22 nolu “Depo”, Zemin kat 15 ve 16 nolu “Dükkan” ve Asma kat 17-18-19-20 nolu “Büro” nitelikli taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

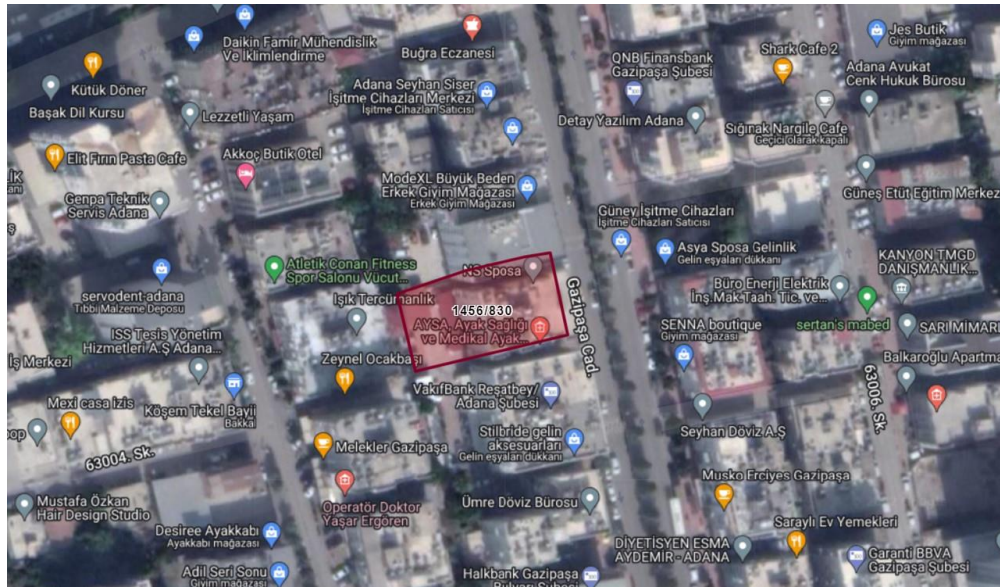
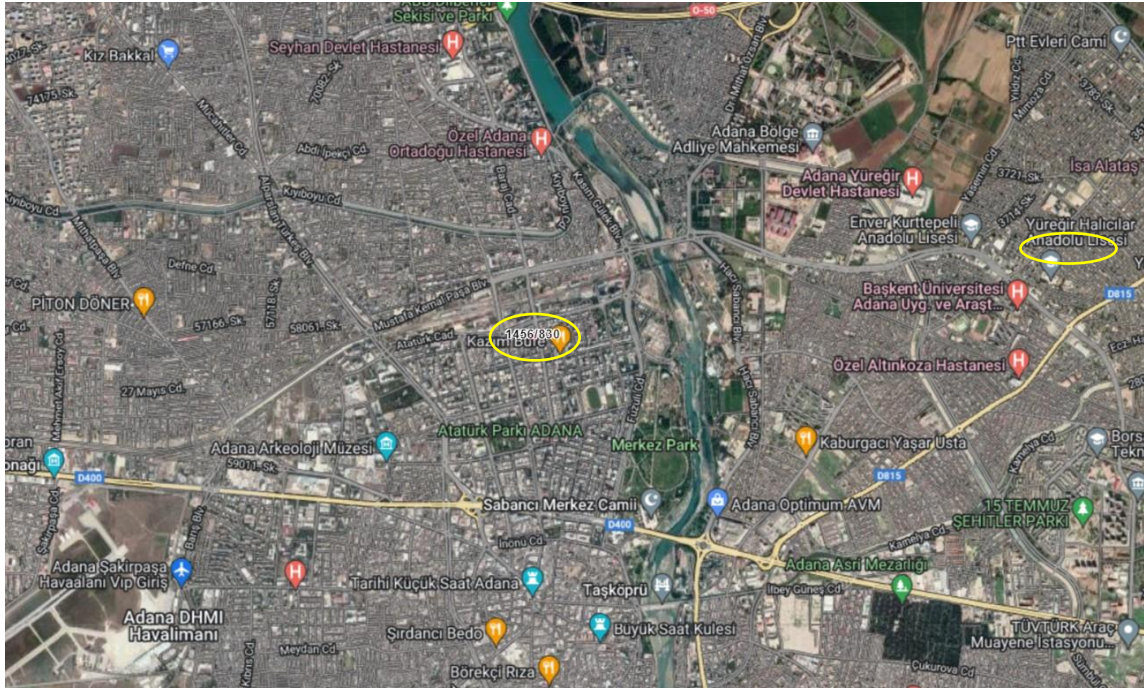
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

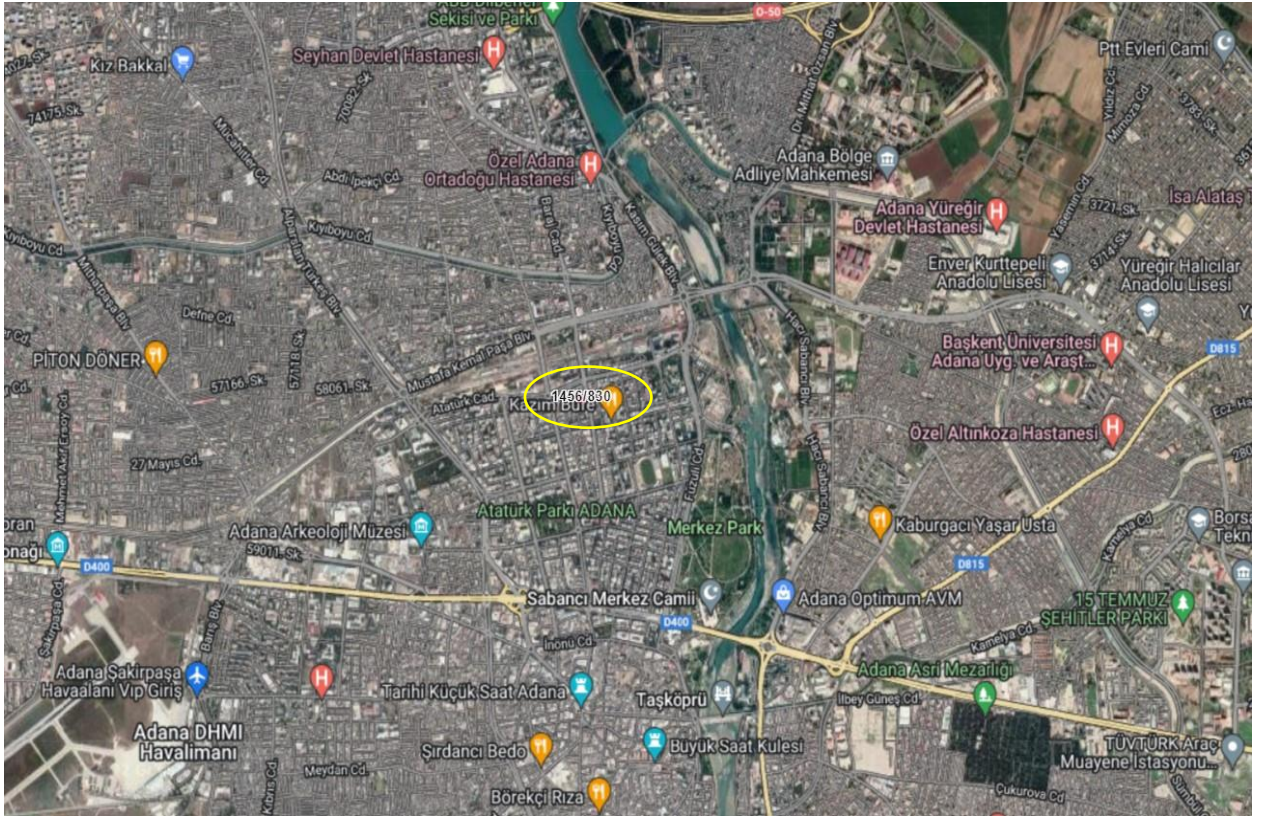
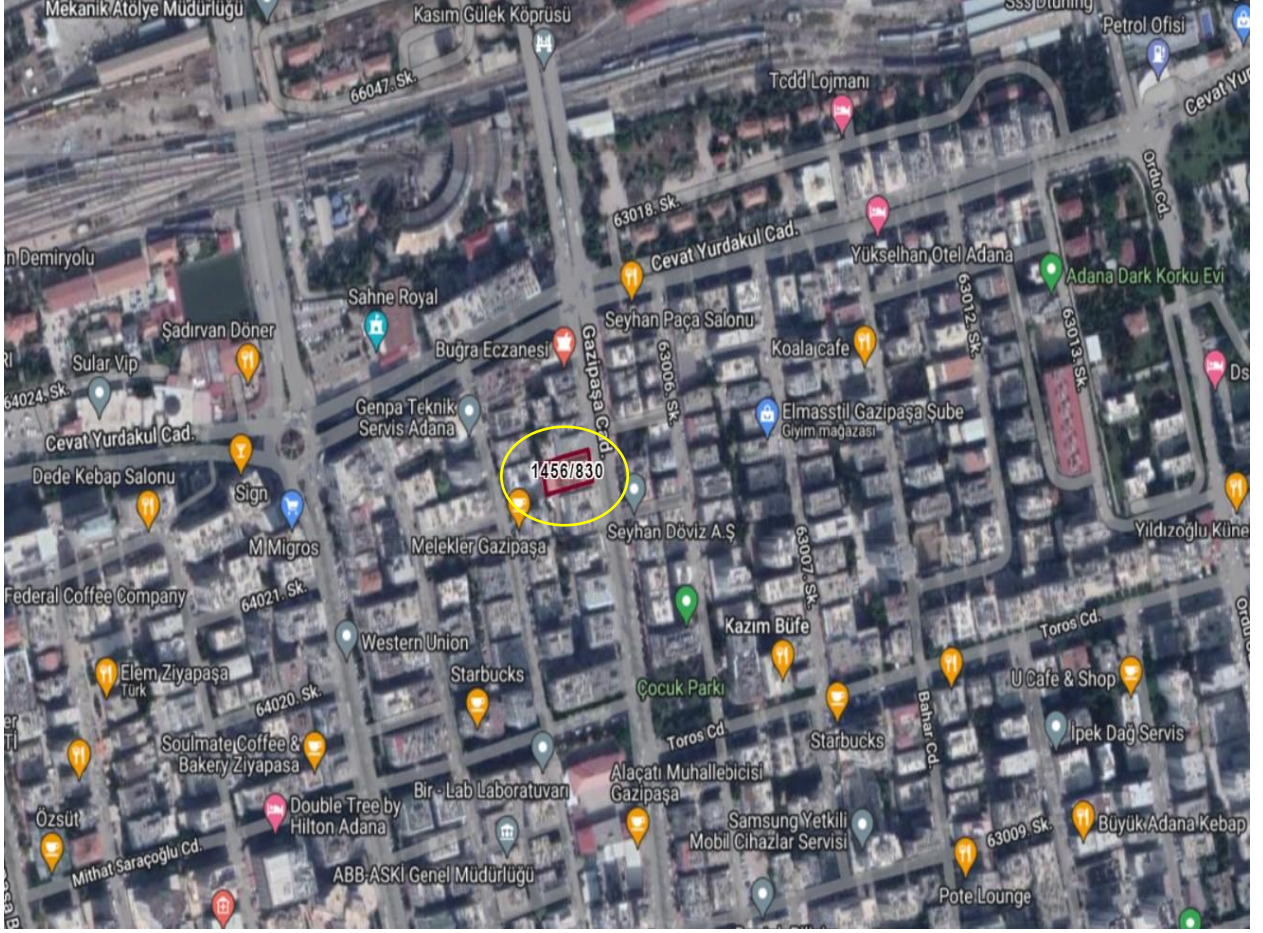
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Adana ili, Seyhan ilçesinin işlek ve bilinir caddelerinden olan Gazipaşa Caddesi üzerinde 43 numarada konumlanmaktadır. Merkezi konumda olması sebebiyle herhangi bir şekilde ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapor konusu mülkün bulunduğu Gazipaşa Caddesi, Seyhan ilçesinin ticari potansiyeli yüksek yerlerinden bir tanesidir.

Taşınmaz ile aynı cadde de banka şubeleri, günlük ihtiyacı karşılayacak mağazalar, resmi kurumlar, cami, okul mevcuttur. Ayrıca yakınında tren istasyonu da bulunmaktadır.





Koordinatlar: Enlem: 37.0029360 - Boylam: 35.3251749

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Adana - Seyhan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cemalpaşa
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 1456/830
YÜZÖLÇÜM	: 789,50 m ²
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT. (MÜŞTEREK)
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: TABLO-1
ARSA PAYI	: TABLO-1
MALİK – HİSSE – TARİH / YEVMİYE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – TAM 17.01.2020 / 4711 (MÜŞTEREK)

TABLO -1							
SIRA NO	B.B. NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID
1	15	ZEMİN	DÜKKAN	22/208	15	1393	8303489
2	16	ZEMİN	DÜKKAN	18/208	15	1394	8303490
3	17	ASMA	BÜRO	8/208	15	1395	8303491
4	18	ASMA	BÜRO	8/208	15	1396	8303492
5	19	ASMA	BÜRO	8/208	15	1397	8303493
6	20	ASMA	BÜRO	8/208	15	1398	8303494
7	21	BODRUM	DEPO	14/208	15	1399	8303495
8	22	BODRUM	DEPO	10/208	15	1400	8303496

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 16.11.2022 tarih, 08:55 de alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

Beyan : YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) - -

Beyan : Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789 Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu gayrimenkul 17.01.2020 tarih 4711 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği tescili görmüştür. İmar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Seyhan Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada söz konusu 1456 ada 830 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre parselin cadde cephesi ayrık nizam, “Merkezi İş Alanı” içerisinde, Taks:0,60 Kaks: 2,40 Hmaks: Serbest içerisinde kalmaktadır. Yapılan revize ile “Hmaks: Serbest” ibaresi kaldırılarak, verilen kat sayısı ve yüksekliği net olarak ifade edilecektir. Yapılacak değişiklik mevcut durumu etkilememektedir.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili 21.11.2022 tarihinde Seyhan Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

<u>Mimari Proje</u>	: 31.08.1984 mimari projesi
<u>Yapı Ruhsatı</u>	: 24.10.1982 tarih 3/29 nolu
<u>Tadilat Yapı Ruhsatı</u>	: 31.08.1984 tarih 10/11 nolu.
<u>Yapı Kullanım İzin Belgesi</u>	: 17.04.1986 tarih 12/9 nolu.
<u>Yapı Kayıt Belgesi</u>	: 14.05.2019 tarih ve HJCFGEVS1GM4HZKN belge numaralı.

3.9 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 vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir belge bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2021 yılı verilerine göre 2.263.373 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropoliten alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

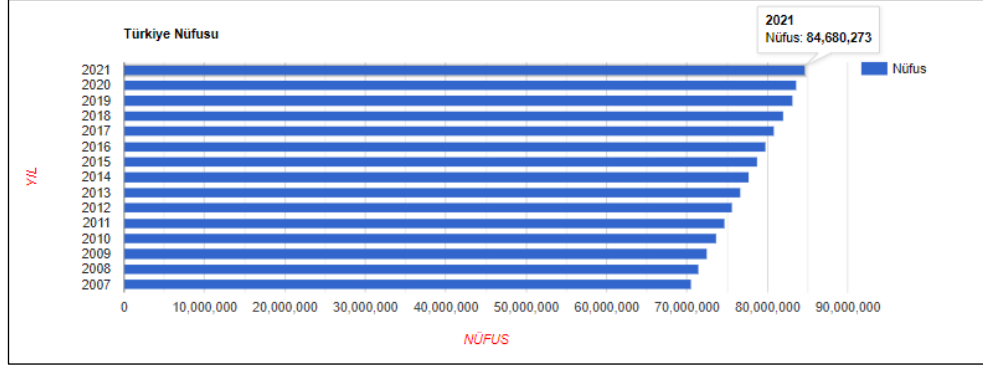
Adana, 1986 yılında çıkarılan 3306 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Seyhan ve Yüreğir) Adana Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi.[9] 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu. Adana, Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30'-38°25' kuzey enlemleri ile 34°48'-36°41' doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana, tarihte Batılılar tarafından daha çok Kilikya olarak bilinen Çukurova'ya bir giriş kapısı olarak hizmet eden Akdeniz'in kuzeydoğu kenarında bulunmaktadır. Bu geniş düzlük Toros Dağları'nın güneydoğusu boyunca uzanır. Adana'dan Çukurova'nın batısındaki Tarsus'a giden yol Toros Dağları eteklerindeki tepelerden geçer. Sıcaklık, her yükseltiyle beraber düşer, çünkü yol yaklaşık olarak 4000 m'lik bir rakıma ulaşır ve kayalık bir geçit olan Gülek Boğazı'ndan geçer ve İç Anadolu Bölgesi düzlüklerine doğru devam eder. Şehrin kuzeyini hidroelektrik santrali ve 1956 yılında yapımı tamamlanan Seyhan haznesi kuşatır. Baraj hidroelektrik kuvveti için yapılmış olup alçak Çukurova düzlüğünü sulamak amaçlıdır. Ovaya dökülen şehrin iki sulama kanalı, şehir merkezi boyunca doğudan batıya doğru geçer. Yüreğir Ovasını sulama amaçlı yapılan başka bir kanal da bulunmaktadır. Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir.

ADANA Nüfus: 2.263.373	SEYHAN Nüfus: 792.536
↑ %0,21 Adana nüfusu bir önceki yıla göre 4.655 artmıştır. Adana nüfusu 2021 yılına göre 2.263.373'dir. Bu nüfus, 1.130.862 erkek ve 1.132.511 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır.	Seyhan nüfusu 2021 yılına göre 792.536. Bu nüfus, 394.736 erkek ve 397.800 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır.

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

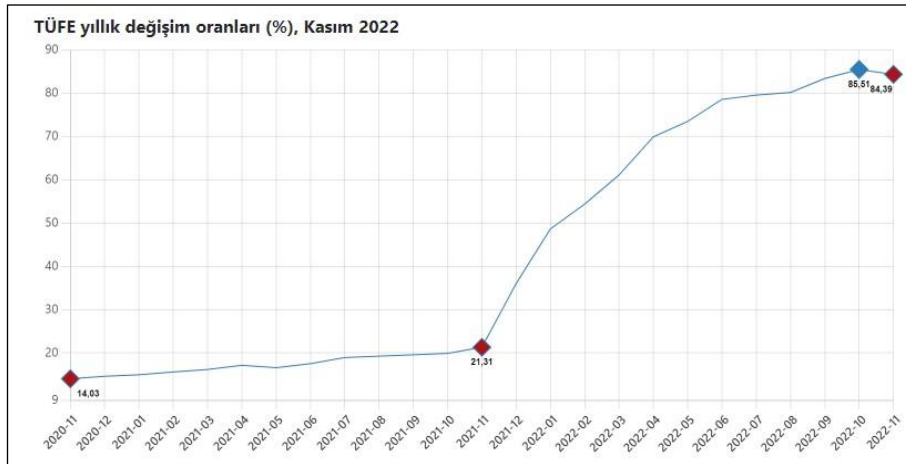
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

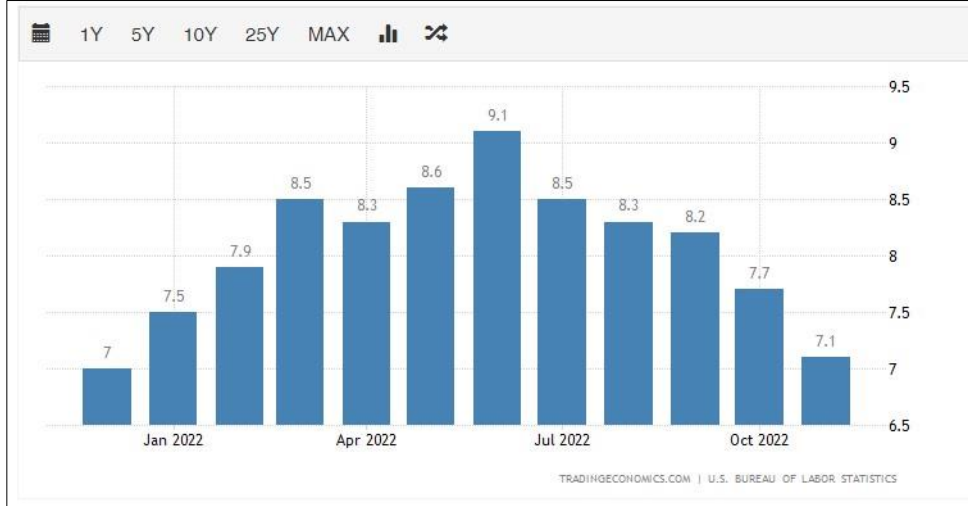


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

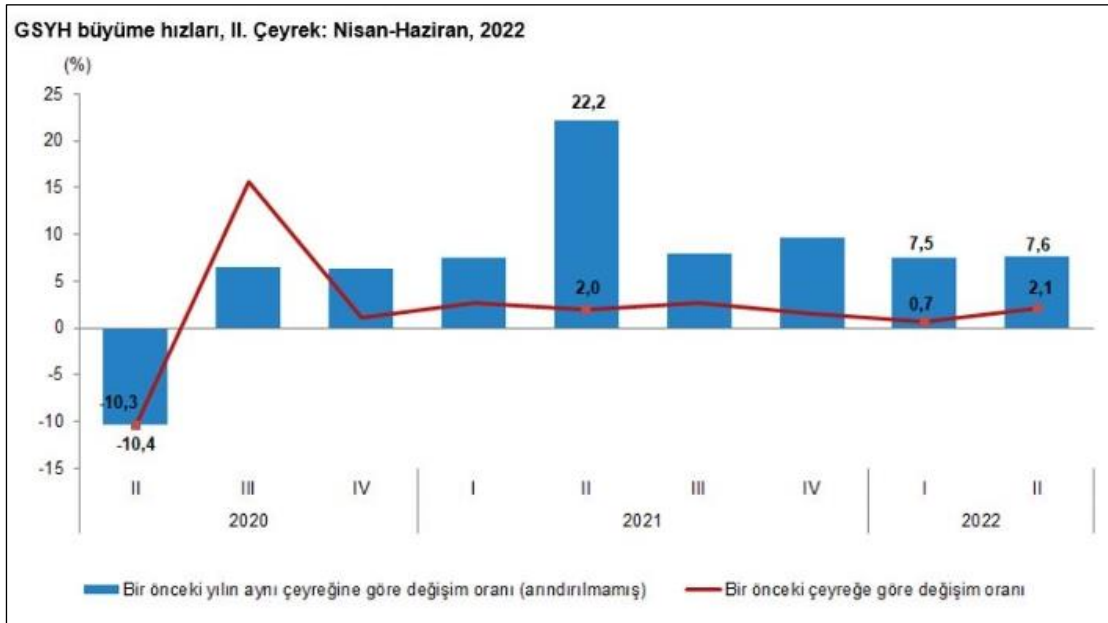


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

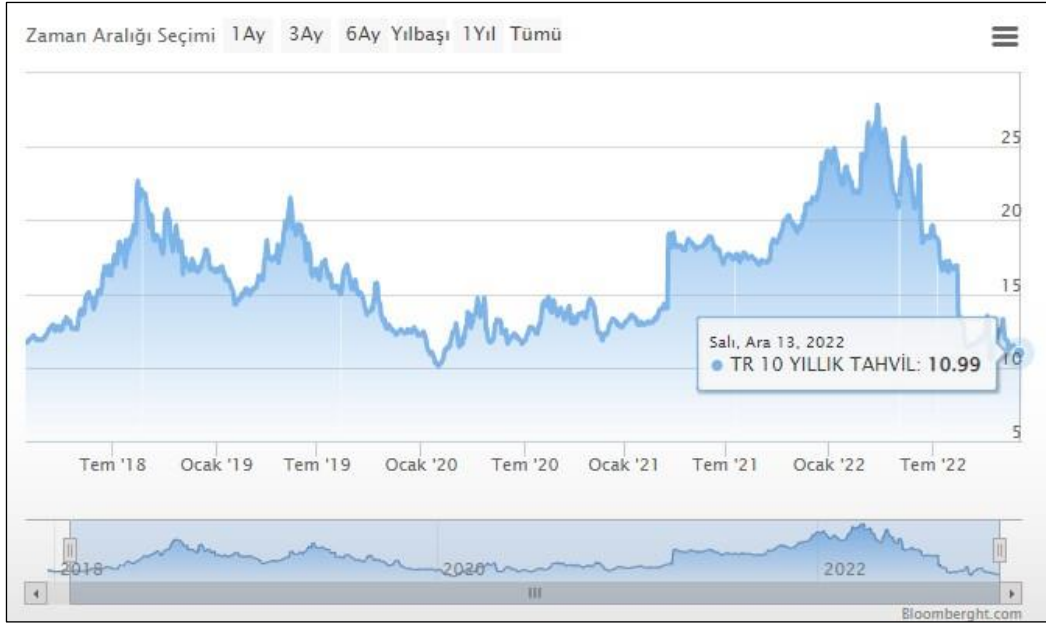


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

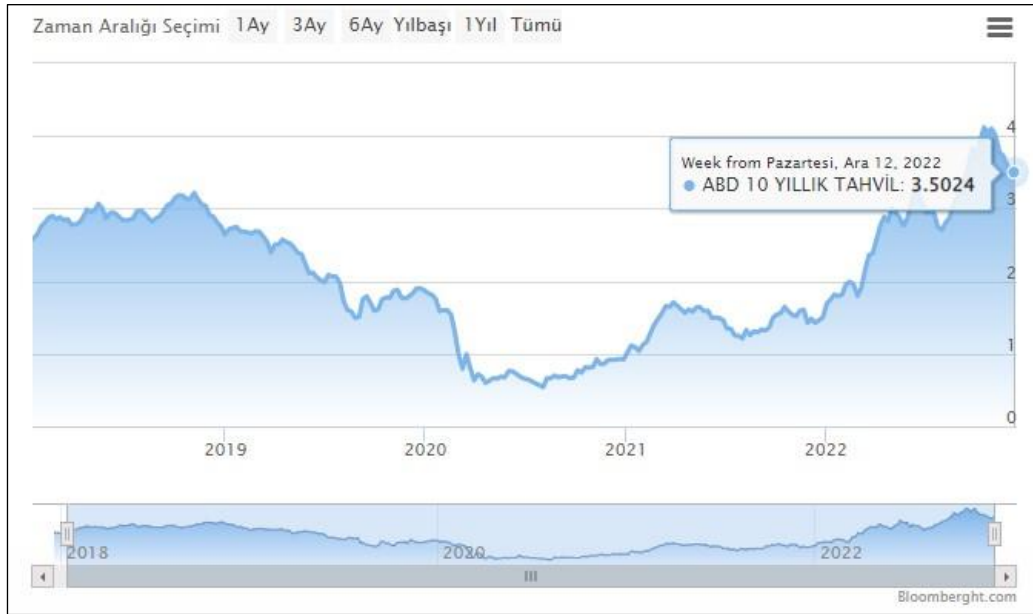
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



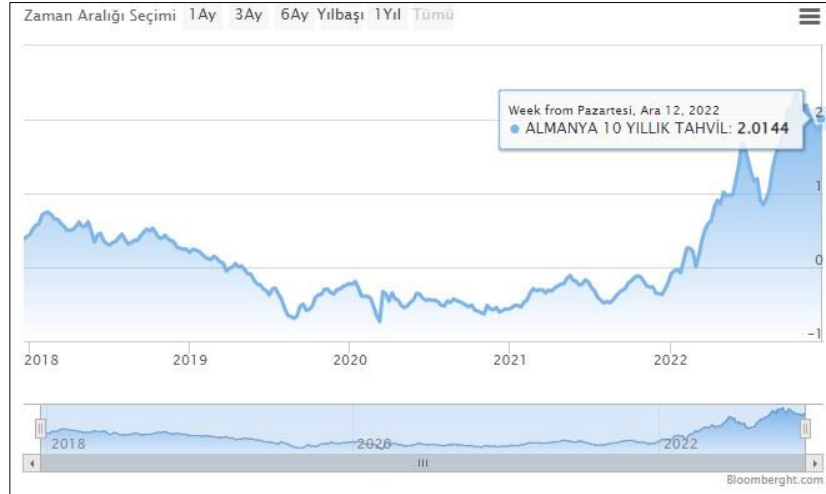
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

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

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



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

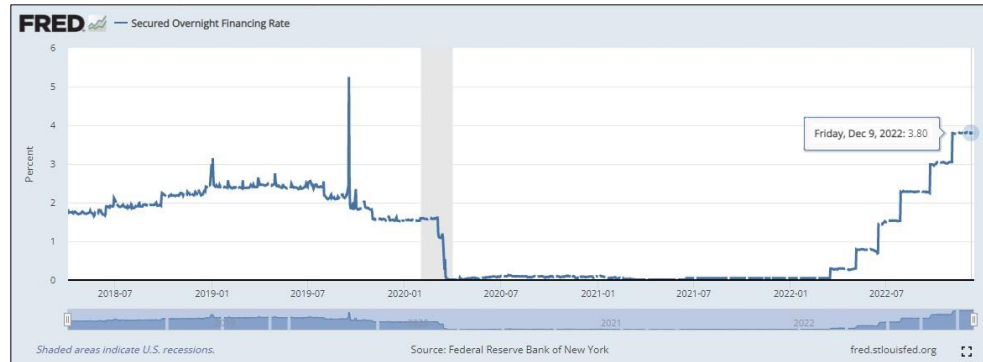


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

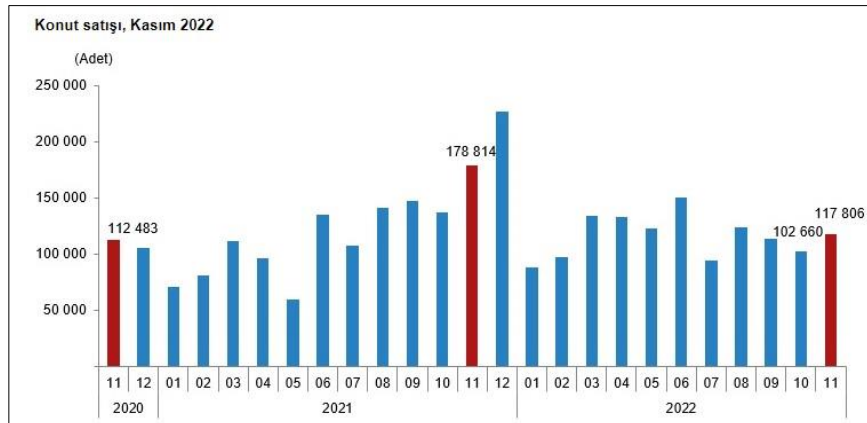
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

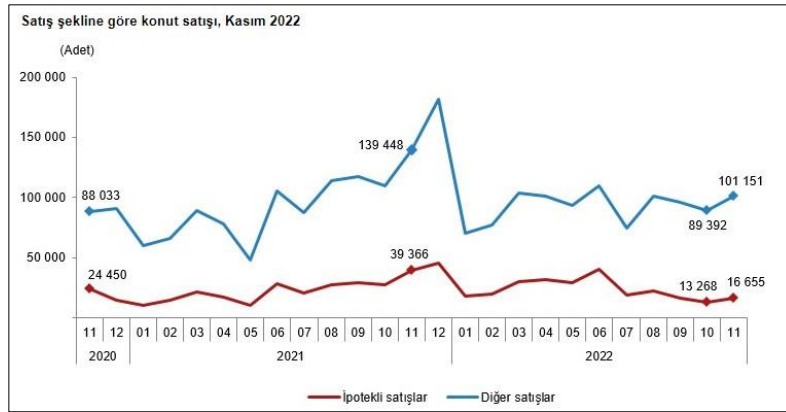


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

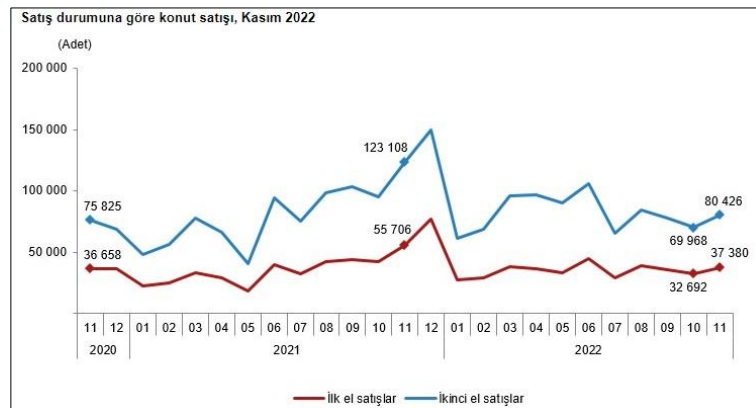
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



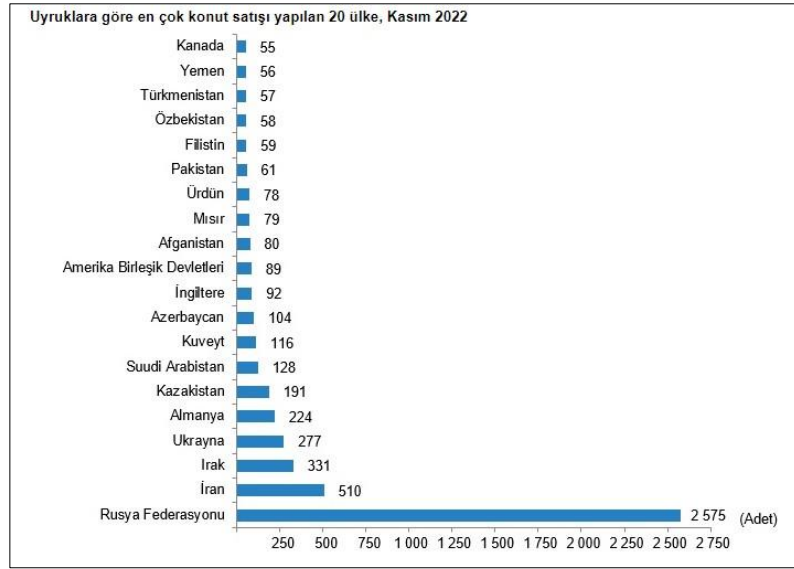
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



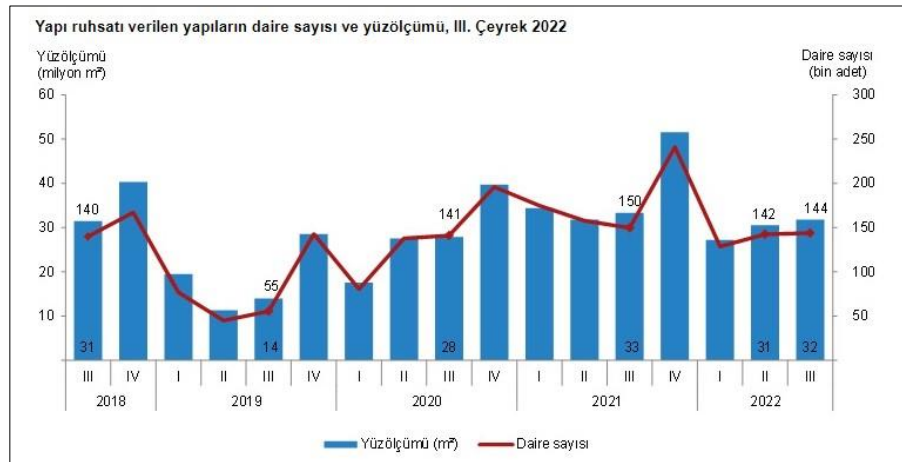
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 789,50 m² yüzölçümüne sahip olup “BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.” vasıflıdır. Geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahip olan parsel topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 2. Derece deprem kuşağındadır.

Rapor konusu taşınmazın yer aldığı bina ayrık nizam, betonarme yapı tarzında, yaklaşık 42 yıllık binadır.

Tapu müdürlüğünde bulunan onaylı kat irtifakı mimari projesine göre ve mahallinde bina bodrum + zemin + Asma+ 7 normal kat olmak üzere toplamda 9 kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan binanın sağ yan cephesinden ana cadde üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile yakın zamanda boyanmıştır. 1.Bodrum Katta: 2 adet depo, sığınak, zemin katta; 2 adet dükkan, Asma katta; 4 adet büro ve normal katlarda ise 2 şer adet mesken olmak üzere toplamda blok içerisinde 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Zemin Kat 15 Nolu Dükkan : Onaylı mimari projesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 16-17-18-19-20-21 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 143 m2 brüt kapalı alana sahiptir.

Zemin Kat 16 Nolu Dükkan : Onaylı mimari projesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 15-17-18-19-20-21 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 88 m2 brüt kapalı alana sahiptir.

Asma Kat 17 Nolu Büro : Onaylı mimari projesine göre asma kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 15-16-18-19-20-21 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 61 m2 brüt kapalı alana sahiptir.

Asma Kat 18 Nolu Büro : Onaylı mimari projesine göre asma kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 15-16-17-19-20-21 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 61 m2 brüt kapalı alana sahiptir.

Asma Kat 19 Nolu Büro : Onaylı mimari projesine göre asma kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 15-16-17-18-20-21 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 65 m2 brüt kapalı alana sahiptir.

Asma Kat 20 Nolu Büro : Onaylı mimari projesine göre asma kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 15-16-17-18-19-21 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 65 m2 brüt kapalı alana sahiptir.

Bodrum Kat 21 Nolu Dükkan : Onaylı mimari projesine göre bodrum kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 15-16-17-18-19-20-22 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 150 m2 brüt kapalı alana sahiptir.

Bodrum Kat 22 Nolu Dükkan : Onaylı mimari projesine göre bodrum kattan oluşmaktadır. Ancak mahallinde 15-16-17-18-19-20-21 nolu bağımsız bölümler ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmaz 146 m2 brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazlar toplam 780 m2 kapalı alana sahiptir.

İçerisinde zeminler granit seramik kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya kaplamadır. Cephe doğraması ısı camlı alüminyum doğrama, iç bölmeler de alüminyum doğramadır. Tavan alçıpan asma tavan kaplıdır. Dükkan girişi İstasyon caddesinden yapılmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesinden farklı olarak, asma kattaki büro antre girişleri kullanıma dahil edilmiştir. Ayrıca iç mahallerde banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre basit bölmeler yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede 15-16-17-18-19-20-21-22 nolu bağımsız bölümler birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu durum için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olup olumsuzluk giderilmiştir.

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

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

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

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var

olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Dükkan]: Rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ancak caddenin ticari potansiyeli daha düşük bölümünde 100 m2 kapalı alana sahip dükkan 4.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Taşınmazların, konum ve alan avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 (322) 881 00 20

Emsal 2 [Dükkan]: Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde ancak ticari potansiyeli olarak daha avantajlı konumda yer alan, zemin kat 35 m2 kapalı alana sahip dükkan 2.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 (533) 633 34 96

Emsal 3 [Dükkan]: Rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ancak caddenin ticari potansiyeli benzer bölümünde 250 m2 zemin kat kullanımlı alana sahip dükkan 13.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin konum ve yapı avantajı bulunmaktadır. Ancak istenen değer bölge piyasasına göre yüksek bulunmuştur.

İlgilisi : 0 (544) 654 55 01

Emsal 4 [Dükkan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ancak ticari potansiyeli olarak daha avantajlı konumda yer alan, 40 m2 giriş kat dükkan 3.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin alan ve konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 (532) 517 55 59

Emsal 5 [Dükkan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmede cadde üzerinde dükkanların alan, cephe ve konumuna göre birim değerlerinin 35.000 TL ile 50.000 TL arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın ise zemin katının 40.000 TL civarında satış göreceği de öğrenilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	100,00m²		35,00m²		250,00m²		40,00m²		1,00m²	
Satış fiyatı	₺4.000.000,00		₺2.500.000,00		₺13.000.000,00		₺3.000.000,00		₺40.000,00	
m² birim fiyatı	₺40.000,00		₺71.428,57		₺52.000,00		₺75.000,00		₺40.000,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	-	0%	-	15%	-	0%	+
Alan Şerefiyesi	0%	-	15%	-	5%	+	15%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺42.000,00		₺50.000,00		₺52.000,00		₺48.750,00		₺40.000,00	
Ortalama Birim fiyat	46.550TL/m²									

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ara sokak cepheli 120 m2 zemin, 80 m2 asma kat alanlı dükkan 15.000 TL bedelle kiralıktır. Asma kat ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 160 m2. Emsal ara sokak cepheli olması sebebiyle dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0322 226 62 26

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ara sokak cepheli 150 m2 zemin, 150 m2 asma kat, 150 m2 bodrum kat alanlı dükkan 35.000 TL bedelle kiralıktır. Asma kat ½,

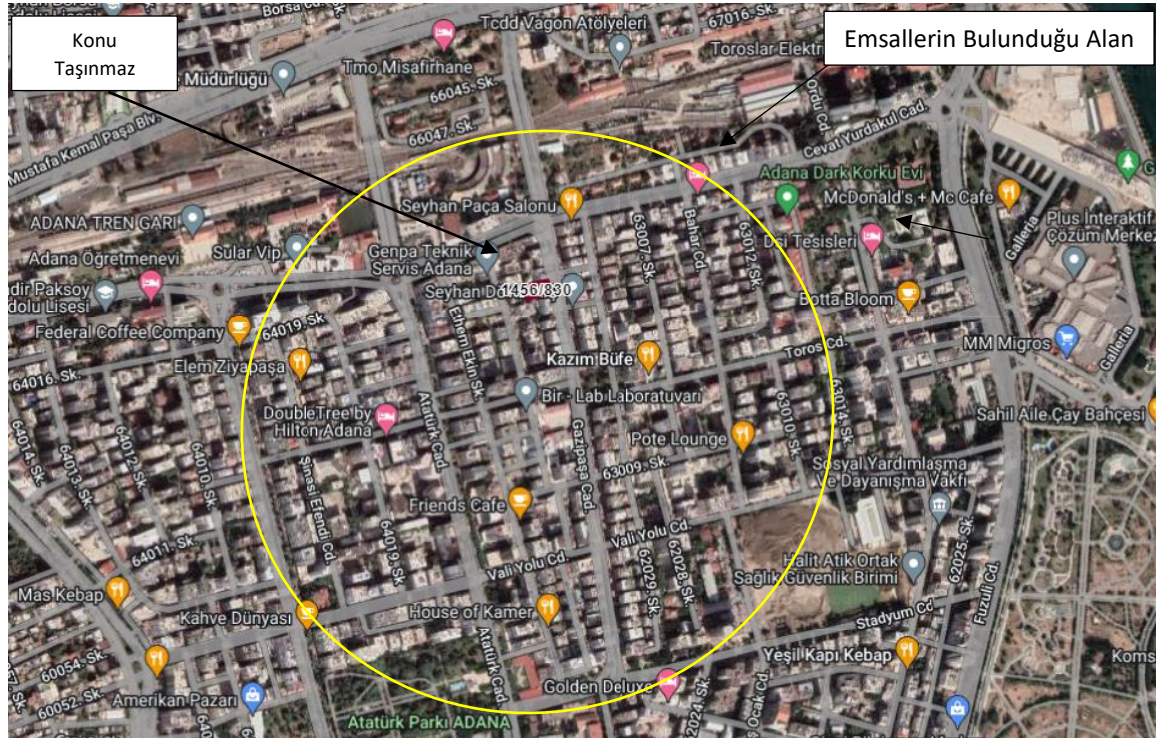
bodrum kat 1/5 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 255 m2. Emsal ara sokak cepheli olması sebebiyle dezavantajlıdır. İlgilisi : 0322 363 13 98

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde cepheli 85 m2 zemin, 45 m2 bodrum kat alanlı dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 94 m2. İlgilisi : 0322 458 07 08

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda paralel cadde cepheli köşe konumda yer alan 150 m2 zemin, 80 m2 bodrum kat alanlı dükkan 30.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 166 m2. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. İlgilisi : 0322 235 38 08

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	160,00m²		255,00m²		94,00m²		166,00m²	
Satış fiyatı	₺15.000,00		₺35.000,00		₺20.000,00		₺30.000,00	
m² birim fiyatı	₺93,75		₺137,25		₺212,77		₺180,72	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	75%	+	50%	+	0%	-	15%	+
Alan Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺159,38		₺199,02		₺202,13		₺198,80	
Ortalama Birim fiyat	190TL/m²							

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



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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına büro ve dükkan niteliktedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda ticari ünite mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaşı ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 40.000-TL/m² ile 50.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için 150 TL/m² ile 225- TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkânı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan gibi kullanılmaktadır. Bu sebeple her ne kadar bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı değer takdir edilse de, tespit edilen birim değer üzerinden bodrum kat birim değeri 1/5, asma kat birim değeri ½ oranında indirgeme yapılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL/m2)
15	ZEMİN	143	46.550,00 TL	6.656.650,00 TL
16	ZEMİN	88	46.550,00 TL	4.096.400,00 TL
17	ASMA	61	23.275,00 TL	1.419.775,00 TL
18	ASMA	61	23.275,00 TL	1.419.775,00 TL
19	ASMA	65	23.275,00 TL	1.512.875,00 TL
20	ASMA	65	23.275,00 TL	1.512.875,00 TL
21	BODRUM	150	9.310,00 TL	1.396.500,00 TL
22	BODRUM	146	9.310,00 TL	1.359.260,00 TL
TOPLAM DEĞER				19.374.110,00 TL
~TOPLAM DEĞER				19.375.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam **19.375.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için

önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı olması sebebiyle arsa değeri tespit edilmemiştir.

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

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı olması sebebiyle yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifaklı olması sebebiyle maliyet yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

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

Bağımsız Bölüm No	Kapalı Alan	Birim Değer (TL/m ²)	Sigorta Değeri
15	143	4.950	₺707.850,00
16	88	4.950	₺435.600,00
17	61	4.950	₺301.950,00
18	61	4.950	₺301.950,00
19	65	4.950	₺321.750,00
20	65	4.950	₺321.750,00
21	150	4.950	₺742.500,00
22	146	4.950	₺722.700,00

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 18-25 yıl aralığında olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,05 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan gibi kullanılmaktadır. Bu sebeple her ne kadar bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı değer takdir edilse de, tespit edilen birim değer üzerinden bodrum kat birim değeri 1/5, asma kat birim değeri ½ oranında indirgeme yapılarak taşınmazın kira değerine ulaşılmıştır.

B.B. No	Kat	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
15	ZEMİN	143	190,00 ₺	27.170,00 ₺	326.040,00 ₺	/	0,05	6.520.800,00 ₺
16	ZEMİN	88	190,00 ₺	16.720,00 ₺	200.640,00 ₺		0,05	4.012.800,00 ₺
17	ASMA	61	95,00 ₺	5.795,00 ₺	69.540,00 ₺		0,05	1.390.800,00 ₺
18	ASMA	61	95,00 ₺	5.795,00 ₺	69.540,00 ₺		0,05	1.390.800,00 ₺
19	ASMA	65	95,00 ₺	6.175,00 ₺	74.100,00 ₺		0,05	1.482.000,00 ₺
20	ASMA	65	95,00 ₺	6.175,00 ₺	74.100,00 ₺		0,05	1.482.000,00 ₺
21	BODRUM	150	38,00 ₺	5.700,00 ₺	68.400,00 ₺	/	0,05	1.368.000,00 ₺
22	BODRUM	146	38,00 ₺	5.548,00 ₺	66.576,00 ₺	/	0,05	1.331.520,00 ₺
TOPLAM DEĞER				79.078,00 ₺	948.936,00 ₺			18.978.720,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için toplam ~18.980.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık toplam kira değeri yaklaşık 79.080 -TL olarak belirlenmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapı mevcut olup proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında dükkan olarak kullanılmaya devam etmesinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar mevcutta dükkan, depo ve büro nitelikli bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazın tasarrufuna etki eden herhangi bir takyidat 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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği ilgili bağımsız bölümlerin GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.’nin talebi üzerine; Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 Ada 830 parselde bulunan “BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.” vasıflı bina içerisinde 2 adet 21 ve 22 nolu “Depo”, Zemin kat 15 ve 16 nolu “Dükkan” ve Asma kat 17-18-19-20 nolu “Büro” nitelikli taşınmazların adil piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **19.375.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Dokuz Milyon Üç Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 22.862.500,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1\$:18,6983 TL dir.*

Özger ÇAM Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407920	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

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

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:54



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303489	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/15
Cilt/Sayfa No:	15/1393	Arsa Pay/Payda:	22/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606568	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliğine gidilmiştir) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 2123	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c8nhN3oqSN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:55



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303490	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/16
Cilt/Sayfa No:	15/1394	Arsa Pay/Payda:	18/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606569	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9ld9g1HWI9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:55



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303491	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//17
Cilt/Sayfa No:	15/1395	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606570	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:55



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303492	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA/18
Cilt/Sayfa No:	15/1396	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606571	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jEJuGon-Qp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:55



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303493	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//19
Cilt/Sayfa No:	15/1397	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606572	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6iKR7eA3Pa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:55



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303494	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//20
Cilt/Sayfa No:	15/1398	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606573	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) J9VVkvrQ6R kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:55



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303495	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//21
Cilt/Sayfa No:	15/1399	Arsa Pay/Payda:	14/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606575	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gdqv7uw0J7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2022-08:55



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839221279120	20221116-898-F00863	127912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303496	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//22
Cilt/Sayfa No:	15/1400	Arsa Pay/Payda:	10/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606576	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

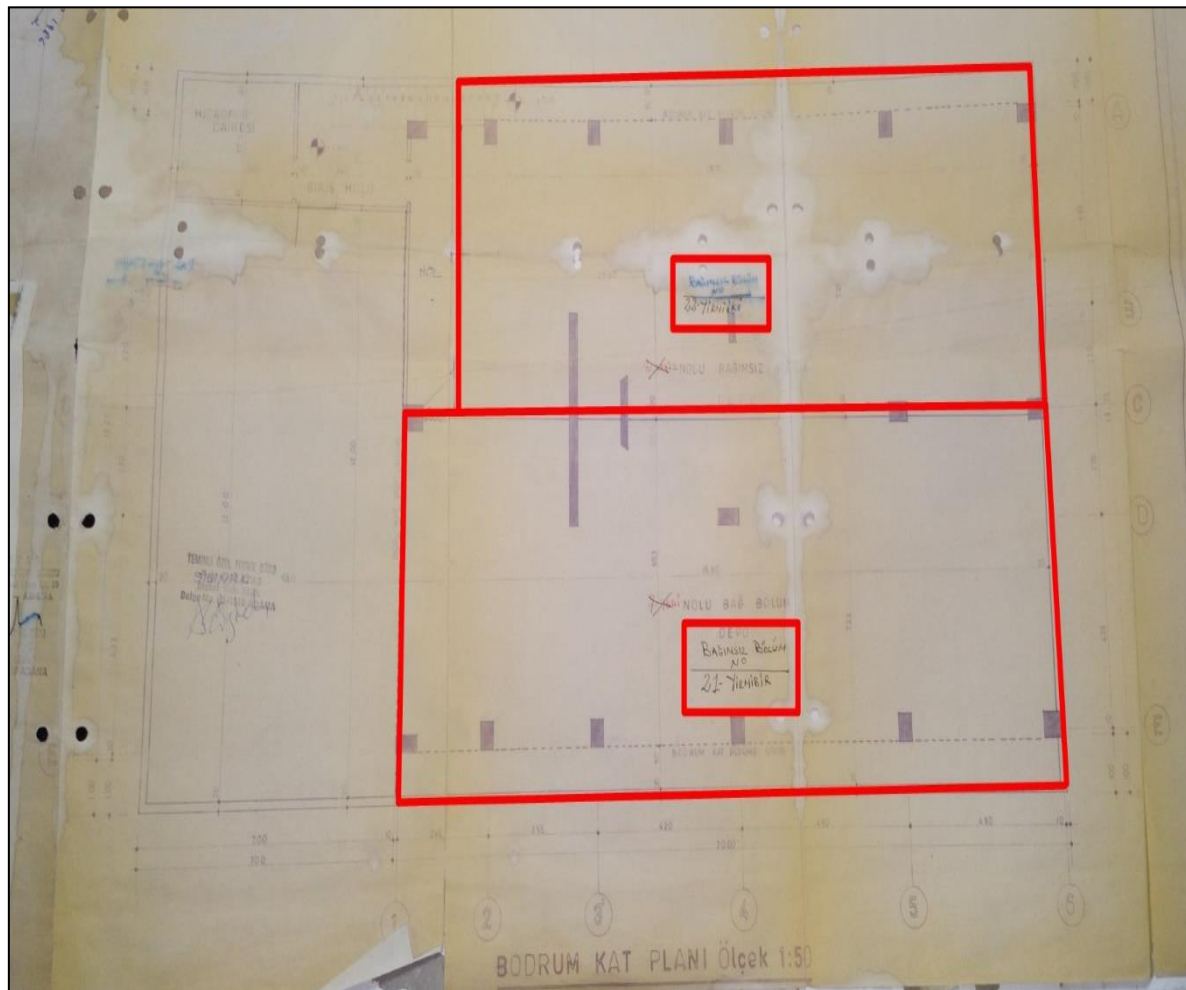
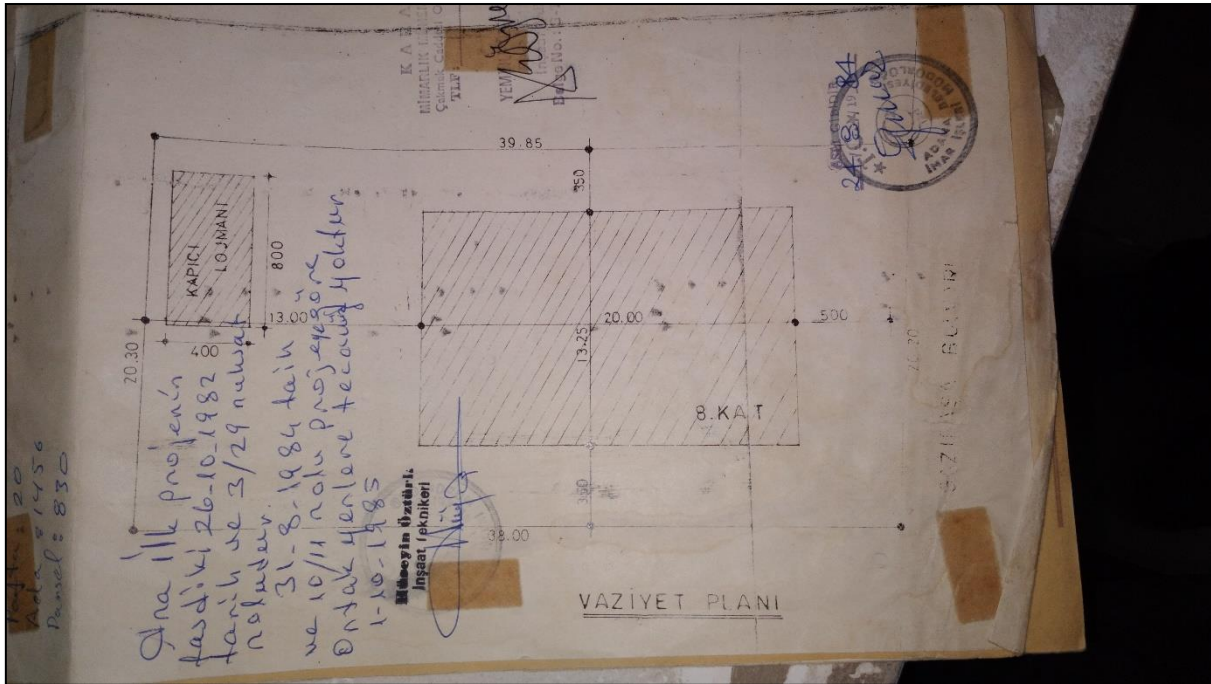
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) g54E6n-yg_f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

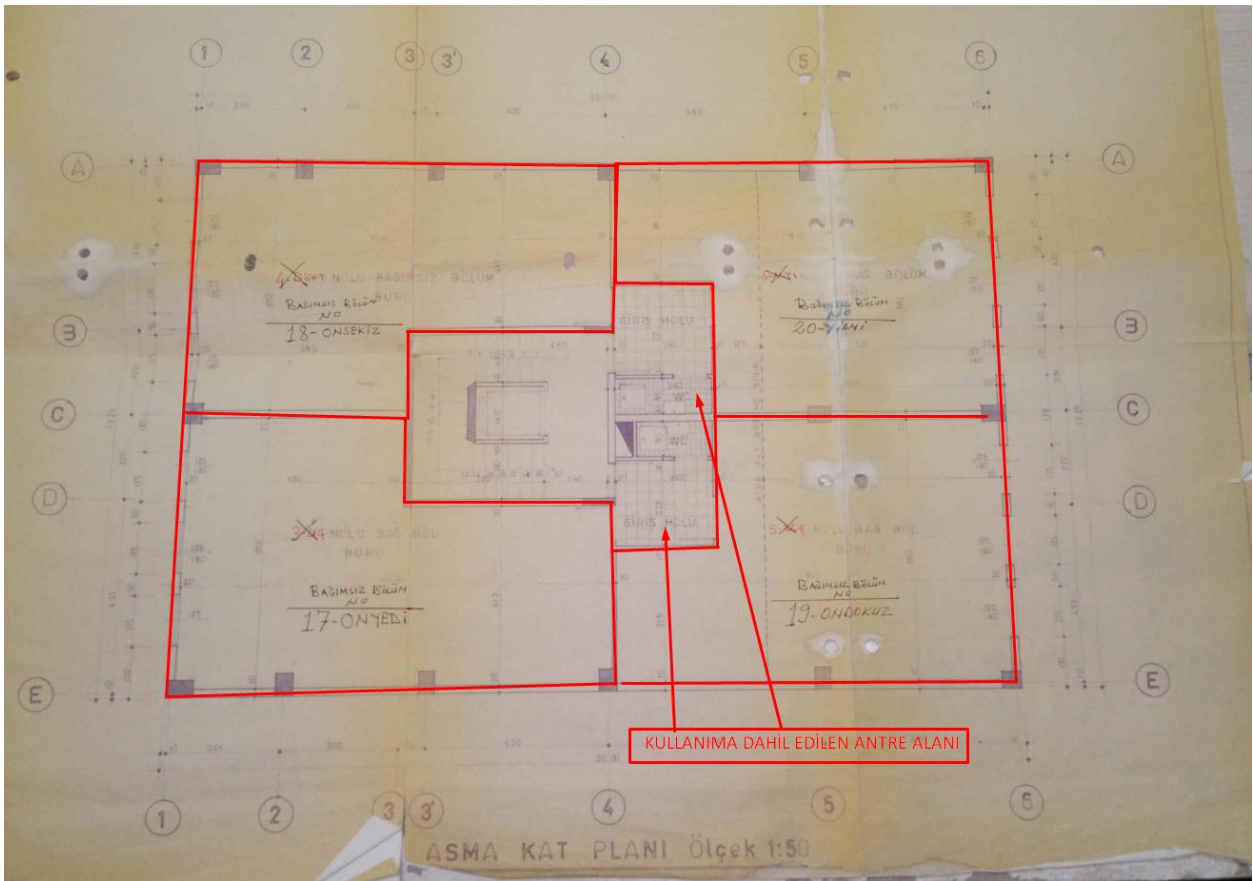
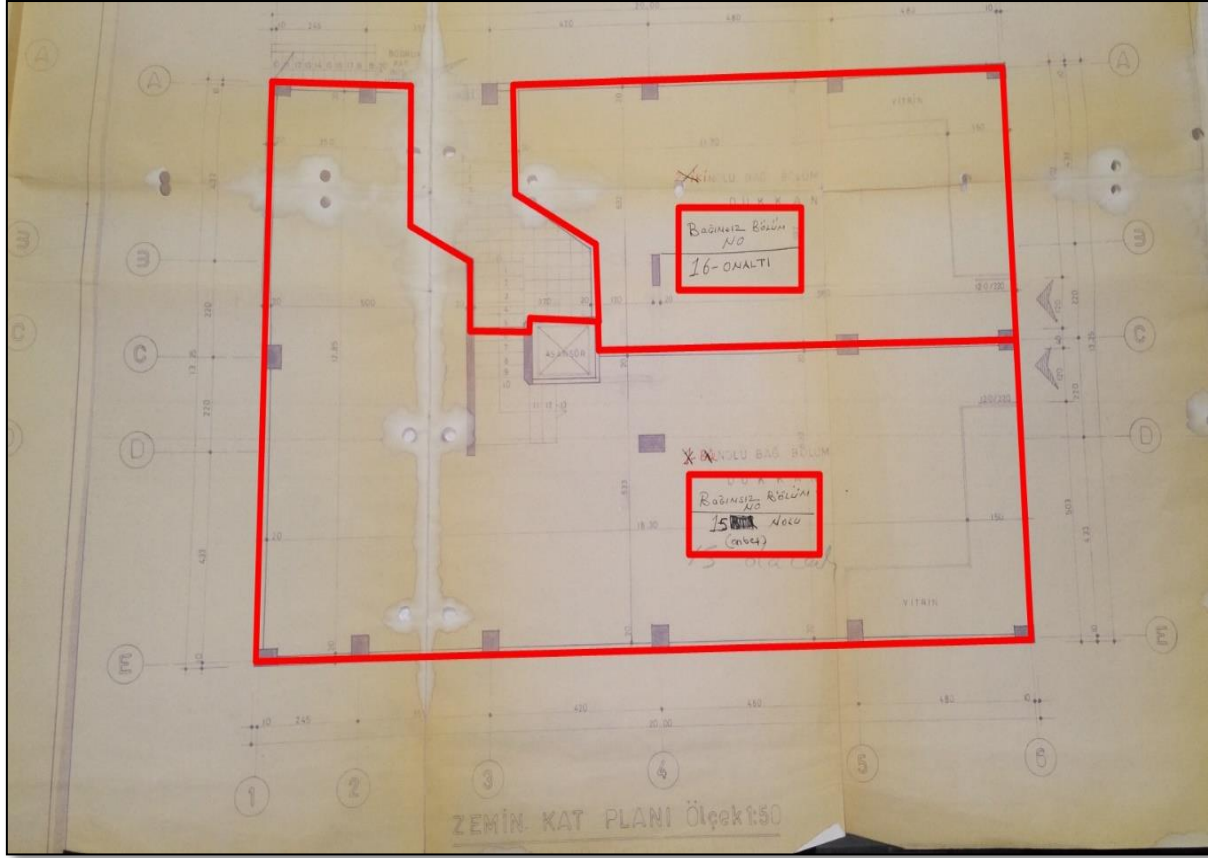


3 / 3

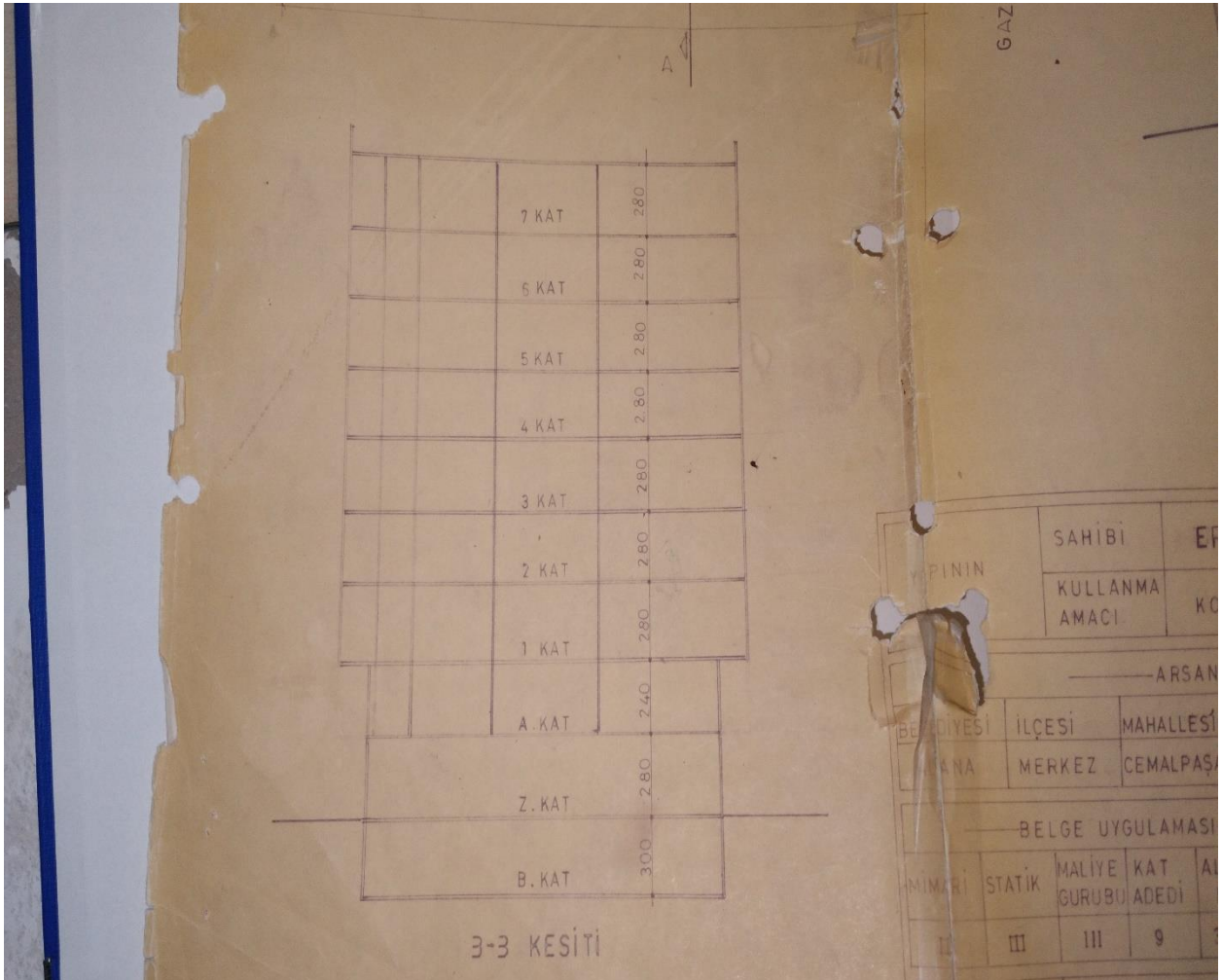
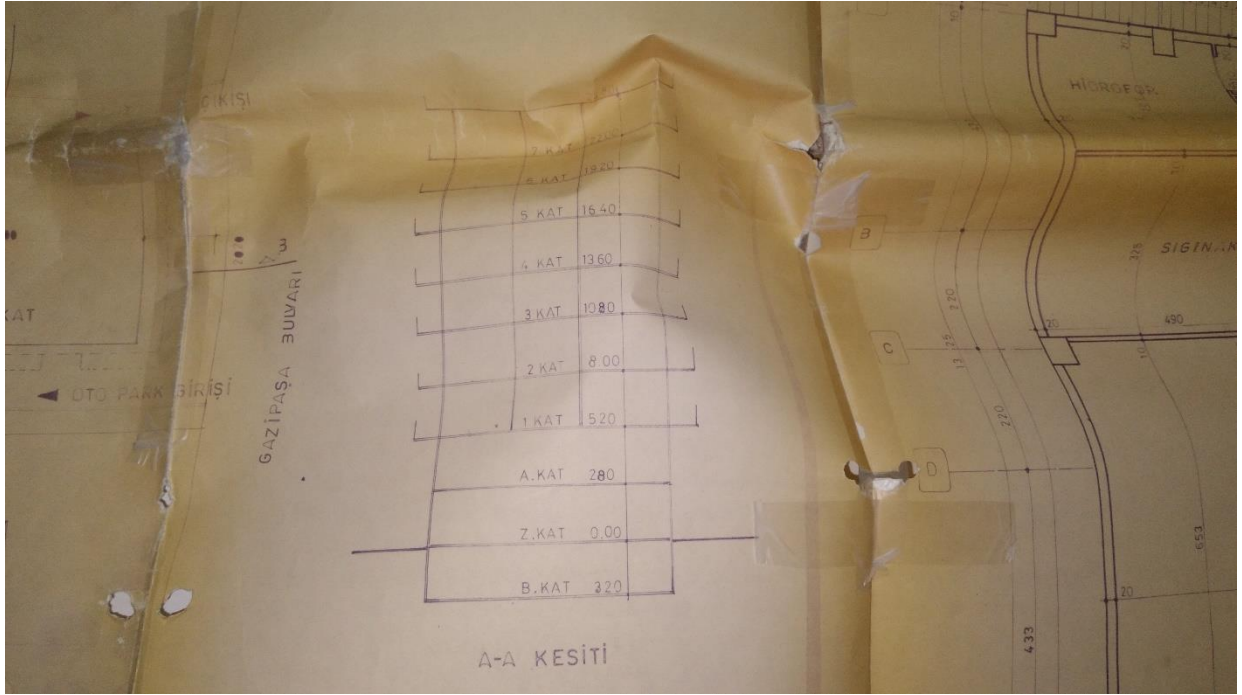
[illegible]



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



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



Cilt No. : 7

Cilt No. : 3
Sahife No. : 39
Dosya No. : 126

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T. C.
Adana İli
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi) :

Semai
Mahallesi
Sokağı
Varsa bina numarası
Pafta numarası : 20
Ada numarası : 1456
Parsel numarası : 830
İmar durumu numarası : 61 8 kottah taker

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi : Mehmet Seckin
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum
ise unvanı :
Yapı müteahhit tarafından
yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yapı so-
rumlu-
luğunu
alanın
Adı ve Soyadı : Fikret Akman
Adresi : Beşköy
Unvanı : Y. Mimar

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat
ruhsatnamesi

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kat veya yapı ilâvesi için
verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece
ilâve kısmına ait bilgi veri-
niz.) ☐
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiş-
tir. ☐

NOT : 1) İlgili ☐ İçine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Daire sayısı (.....)	2500	9. Otel, motel		
3. Apartman Daire sayısı (.....)	700	10. Lokanta, gazino		
4. Dükkan, mağaza sayısı (.....)		11. Fabrika		
5. Pasaj (İçindeki dükkan sayısı) (.....)		12. Atölye		
6. İşhanı (İçindeki işyeri sayısı) (.....)		13. İmalâtخانه		
7. Depo, ardiye		14. Hastahane		
8. Garaj, hangar (6 ve 7 nci mad- delerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gös- terilecek, sinai yapılara (fabrika, atölye, imalâtcha- ne gibi) ait de- po, ardiye, ga- raj ve hangarlar ise boy bırakılan maddelerde belir- tilecektir.)		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (ismi :)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	3200	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkan-
lar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, kùsurları gösterme-
yiniz.

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat
malzemesi cinsi (*) :

Yapıyıcı sistem

a) İskelet ☒
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1. Sac, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐
b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐
NOT : İskelet ve yığma ya-
pılarda inşaat malze-
meleri karışık kul-
lanılacak ise, miktar
itibariyle fazla kul-
lanılacak olanın kar-
şısındaki ☐ İçine
(X) koyunuz.

(*) İlgili ☐ İçine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat
sayısı (*)

Toplam kat sayısı : 8
Yol seviyesinin üstündeki
kat sayısı : 8
Yol seviyesinin altındaki
kat sayısı : 1

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının ma-
liyeti (**)

1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiçe
göre bir (M2) sinin takribî maliyet
fiatı : TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan
tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti
hariç) : 3.200.000,00 TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ İçine yazınız.
(**) Kurşunları dikkate almayınız.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Yeni Yapı	224050	00
Harc	75	00
Coza	450	00
Toplam	224575	00

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı
bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı Be-
diye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 24/10/1972 tarih ve 993943 sayılı makbuzla tahsil
edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın
İmzası :
Ruhsatnameyi dolduran memurun
İmzası :
Muhasebecinin
İmzası :
Belediye Fen İşleri Müdürünün
İmzası :
(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 10
Sahife No. : 21

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi :
Ada ve parsel No. : 1151 Ad-3601

Yapı Sahibi :
(Adı Soyadı veya ünvanı) :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
Yapı kullanma izin kâğıdı İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

b) Yapının biten kısımları için ev-velce verilen kul-lanma izin kâğıt-ları varsa Tarihleri : 27.10.1982
Cilt No. : 10
Sahife No : 20

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 25.10.1982 2/9
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzöl-çümü M2	Kullanma amacı	Yüzöl-çümü M2
1- Ev Daire sayısı ()		8- Sinema tiyatro	
2- Apartman Daire sayısı ()		9- Oteli motel	
3- Dükkan mağaza sayısı ()		10- Lokanta gazino	
4- Pasaj (içindeki dükkan sayısı) ()		11- Fabrika	
5- İşhanı (içindeki işyeri sayısı) ()		12- Atölye	
6- Depo ardiye		13- İmalâthane	
7- Garaj hangar (6 ve 7nci maddeler-de yalnız ticari ya-pılara ait olanlar gösterilecek Sinai yapılarla (fabrika atölye imalathane gibi) ait depo ar-diye garaj ve han-gara ait ise boş bırakılan maddeler-de belirtilmektedir.)		14- Hastane	
		15- Okul	
		16- Cami	
		17- Resmi daire ismi	
		18-	
		19-	
		20-	
		TOPLAM	

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi Yığma ☐ İskele ☒ Cinsi :
Cinsi :
Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının kat sayısı
Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi
Yapının başladığı tarih : 25.10.1982
Yapının bittiği tarih : 27.10.1982

Bölüm : VII — Yapının maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri [arsa hariç] 1.500.000 TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır. ? ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır ? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikleri

Daire Sayısı	Bir dairenin yüz-ölçümü M2 (x)
1. Odalı	
2. »	
3. »	
4. »	
5. »	
6. »	
7. ve +	
TOPLAM	

Dairenin özellikleri	OLAN		Olmi-yan	Topla
	Müs.kil	Müşte-		
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

[X] Kullanış maksadı Ev veya Apt. ise

Bölüm VIII'e cevap veriniz

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kalorifer		
Havagazı			Sıcak Su		
Şehirsuyu			Kanalizas.		
[varsa]			Fosseptik		
İçeride	☒		Asansör		
Avluda	☐				
Dışarıda	☐				

Tarih : 25.10.1982 Cilt : 10 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellik belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğü 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilâve kısmı) için «Yapı kullanma izin kâğıdı» verilmiştir.

Belediye Tabibi Tasdik Belediye İnşaat Kontrol Amiri

...../...../198... Teknisyen

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır)



68091092221942261

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VJCFGEVS
Başvuru Numarası : 5200525
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:ADANA, İlçe:BEYHAN, Mahalle:CEMALPAŞA,
Caddesi:Sokak:GAZİPAŞA BULVARI, Dış Kapı
No:47 B, Ada:1455, Parsel:830
Arsa Alanı : 789,50 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 779,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 15,16,17,18,19,20,21,22

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okunularak kontrol edilebilir.*





T.C.
SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-12152103-730.10-157395
Konu : 1456 Ada 830 Parsel

16.12.2022

ŞEKERBANKGAZİPAŞA ŞUBESİ

İlgi : 30.11.2022 tarihli yazı.

İlgi yazınızda bahse konu, Adana İli Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi kâin 1456 ada 830 parsel nolu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde, "**E=2,40 MAKS TAKS=0.60 HMAKS=SERBEST merkezi iş alanı**" olarak görülmekte olduğu hususlarını bilgilerinize rica ederim.

Semih SAYINTA
Belediye Başkan Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: z/5+g4-88B4tr-04usIK-ObwmAy-wn0RCgPb Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

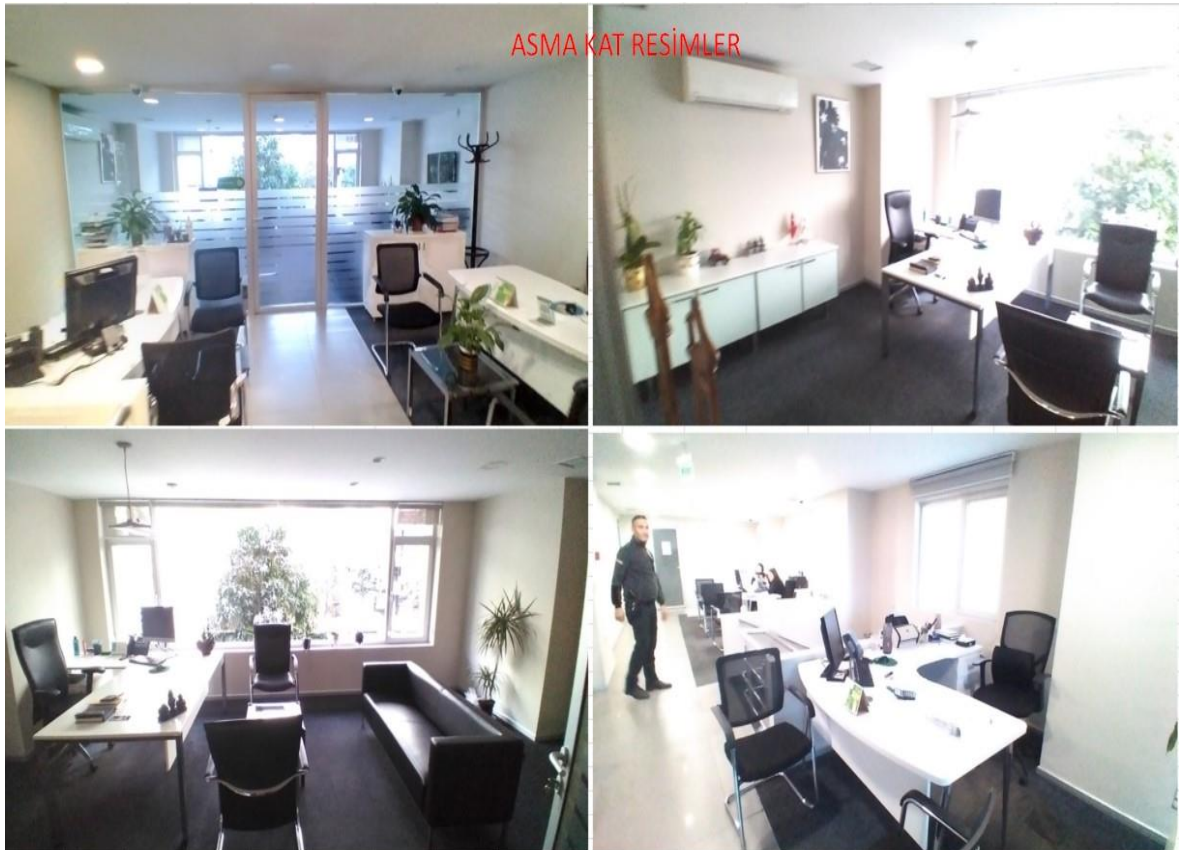
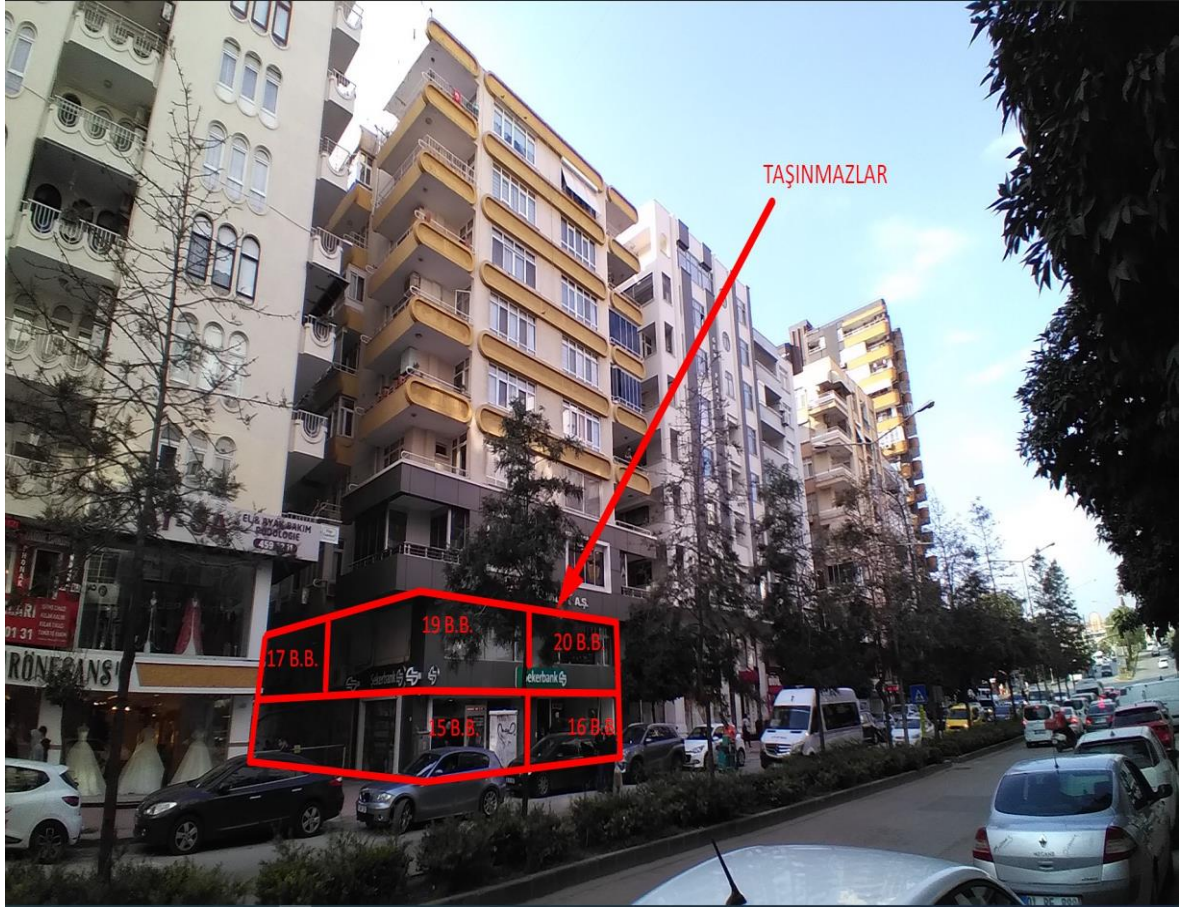
Turhan Cemal Beriker Blv. No:57, 01068
Telefon No: 3224327474 Dahili: 1207 Faks No: (322)433 49 70
e-Posta: tugba.cumhur@seyhan.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.seyhan.bel.tr>
Kep Adresi: seyhanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meryem Beste BÜYÜKDOĞAN
Tekniker
Telefon No:





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



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

ZEMİN KAT RESİMLER



BODRUM KAT RESİMLER




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Özger ÇAM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.10.2019

Belge No: 2019-01.1915

Sayın Özger ÇAM

(T.C. Kimlik No: 60256190818 - Lisans No: 407920)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan