

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
BURSA – KARACABEY
DÜKKÂN VE MESKEN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00022



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 Ada, 27 Parselde kayıtlı, '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli, ana taşınmazda yer alan "Zemin Kat 10 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkân" ve "1. Kat 11 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken"
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	10 No'lu Dükkân: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, Huzur Apartmanı, No:51D, Karacabey/BURSA 11 No'lu Mesken: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, Huzur Apartmanı, No:51/11, Karacabey/BURSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	556,29 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Dükkân: 230 m ² Büro: 114 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.244.000
KDV Dâhil	1.426.440

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	7.300
KDV Dâhil	8.614

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.3.1	Karacabey İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	27
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	31
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	31
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00022

Raporun Türü : Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 ada, 27 parselde kayıtlı, '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli, ana taşınmazda yer alan, zemin kat 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân ve 1. kat 11 bağımsız bölüm no'lu mesken güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 20.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 Ada, 27 Parselde, “1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman” nitelikli, ana taşınmazda yer alan, zemin kat 10 bağımsız bölüm no’lu dükkân ve 1. kat 11 bağımsız bölüm no’lu meskenin güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

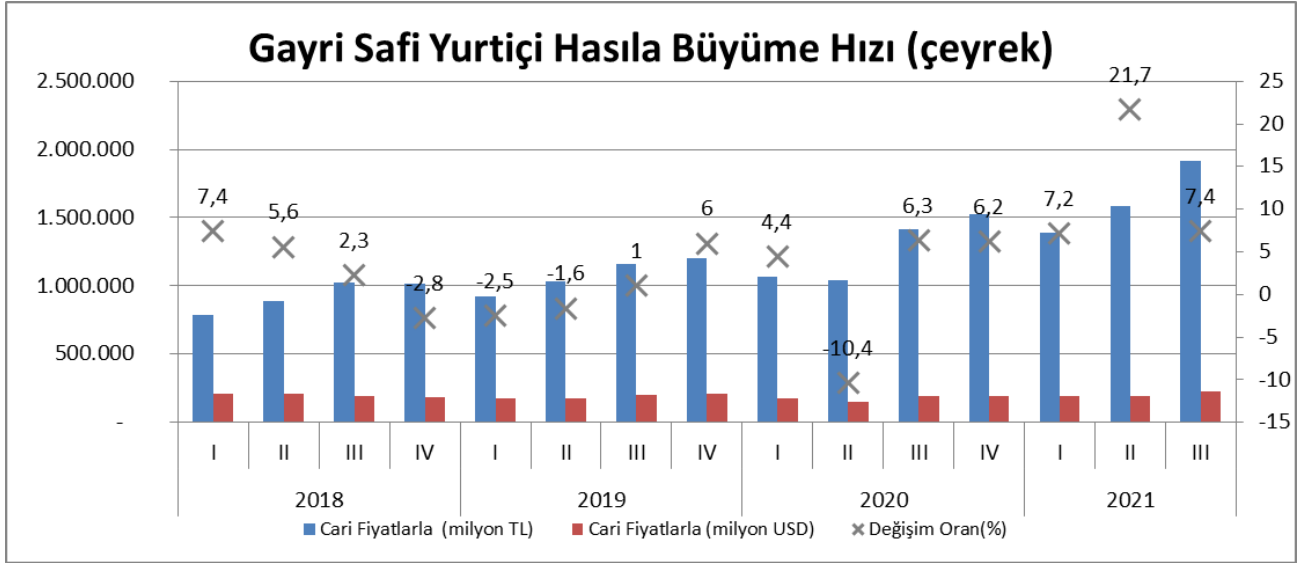
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

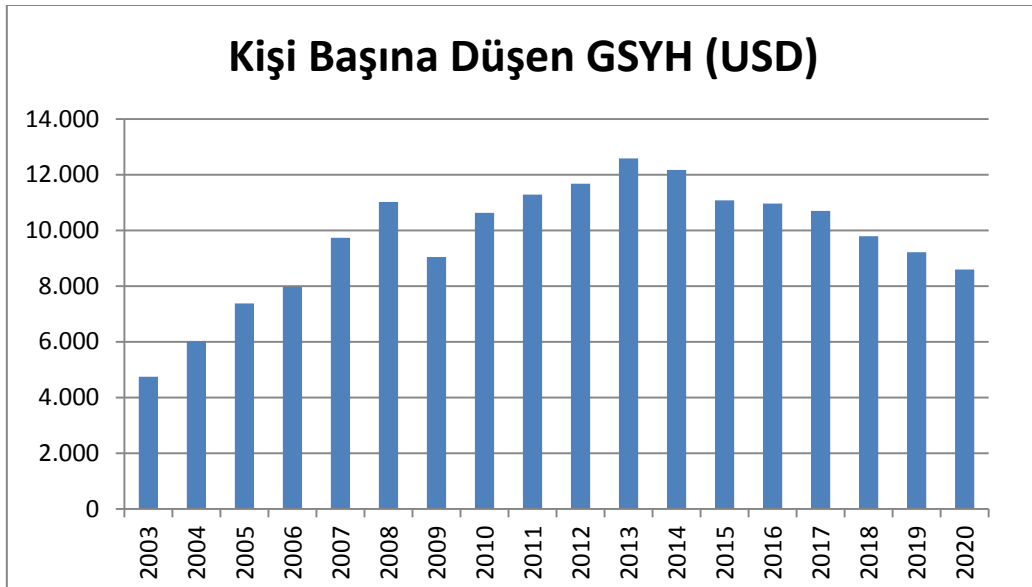
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

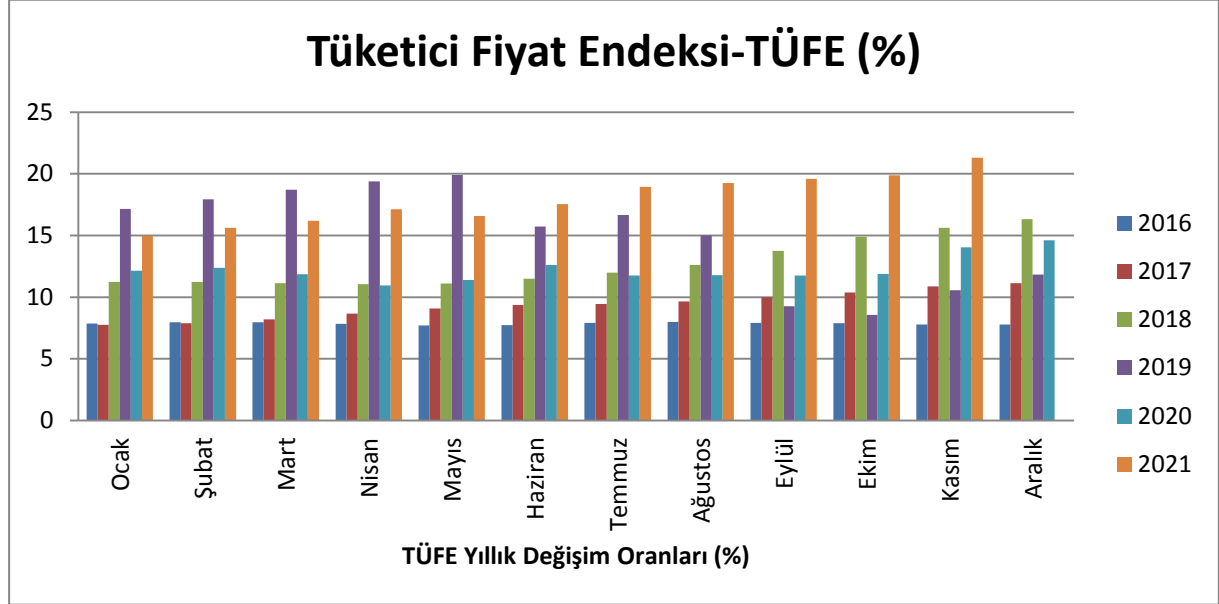
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladan (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

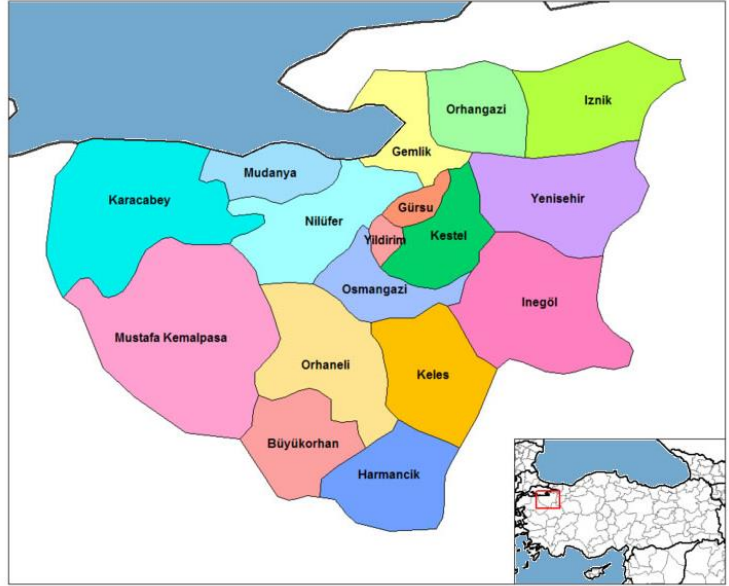
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 GAYRİMENKULUN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.3.1 Karacabey İlçesi

Karacabey, Bursa'nın 60/65 km batısındaki bir ilçesidir. İlçe merkezi, Bursa'ya 62 km'lik işlek bir karayoluyla bağlanır. Yüzölçümü 1. 285 km²'dir.

Merkez bucağına bağlı 66 köyü vardır. Karacabey, Marmara Bölgesi'nin güney Marmara bölümünde, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafakemalpaşa ve Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir' in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir.



Bursa-Çanakkale, Bursa-Balıkesir ve İzmir karayollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır. Toprakları yüksek verimli Karacabey Ovası'nda en çok buğday, arpa, mısır, fasulye, bezelye, şekerpancarı, pamuk, ayçiçeği ve tütün yetiştirilir. Ayrıca patates ve soğan üretiminde gelişen ilçede, sebzeçilik ve meyvecilik de gelişmiştir.

Hayvancılığın ileri düzeyde geliştiği Karacabey; salça ve un fabrikaları yanında dünyaca ünlü Süttaş markasını yaratmıştır. Mahlaç peyniri ile de ünlünen Karacabey'in at ve koyun yetiştiriciliği ile ünlü harası ilçenin önemli markalarından biri konumundadır. Türkiye'nin en iyi yarış atları bu harada yetiştirilmektedir. Haranın geçmişi Orhan Gazi dönemine kadar uzanır. Günümüzde at yetiştiriciliğinin yanı sıra Türkiye'nin en köklü ve en büyük tarım işletmelerinden biridir. Karacabey, antik dönemde Mihaliç adı ile bilinmekteydi. Tarihte sırayla Bitinyalılar, Lidyalılar ve Pers Krallığı'nın egemenliğine girmiştir.

İlçenin 2020 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 84.666 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

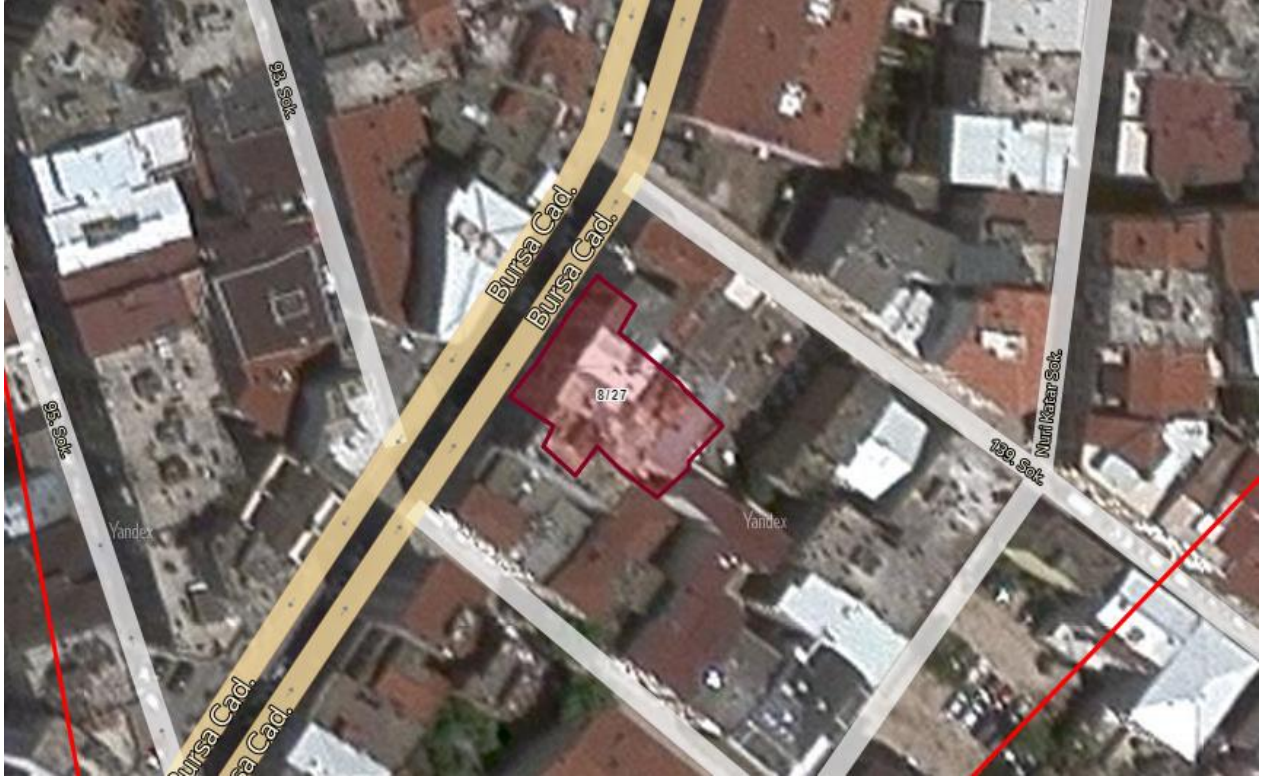
Konu taşınmazlar Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu ana yapıya ulaşım, söz konusu lokasyonun en önemli arterlerinden biri olan ve Bursa-Çanakkale Karayolunu dik kesen Bursa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bursa Çanakkale Karayolu referans noktası olarak baz alındığında Karacabey Belediyesi'nin de yer aldığı meydan istikametinde yaklaşık 1.2 km ileride sağ tarafta konumlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu Tavşanlı Mahallesi, Bursa ili, Karacabey ilçesi sınırları içerisinde bulunan kentin en eski mahallelerinden biridir.

Taşınmazlar Karacabey Belediyesi'nin yer aldığı meydana yaklaşık 300 m, Bursa Çanakkale Karayolu'na 1.2 km mesafededir.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Bursa
İlçesi	Karacabey
Mahallesi	Tavşanlı
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8
Parsel No	27
Yüzölçümü	556,29 m ²
Niteliği	1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 10 No'lu	51/600	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	-
1. Kat 11 No'lu	18/600	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	E3 KÖMÜRLÜK

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların müştereken bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(14.09.2009 tarih 9179 yevmiye)
- Yönetim Planı: 28.07.1987, bila tarih ve bila yevmiye ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

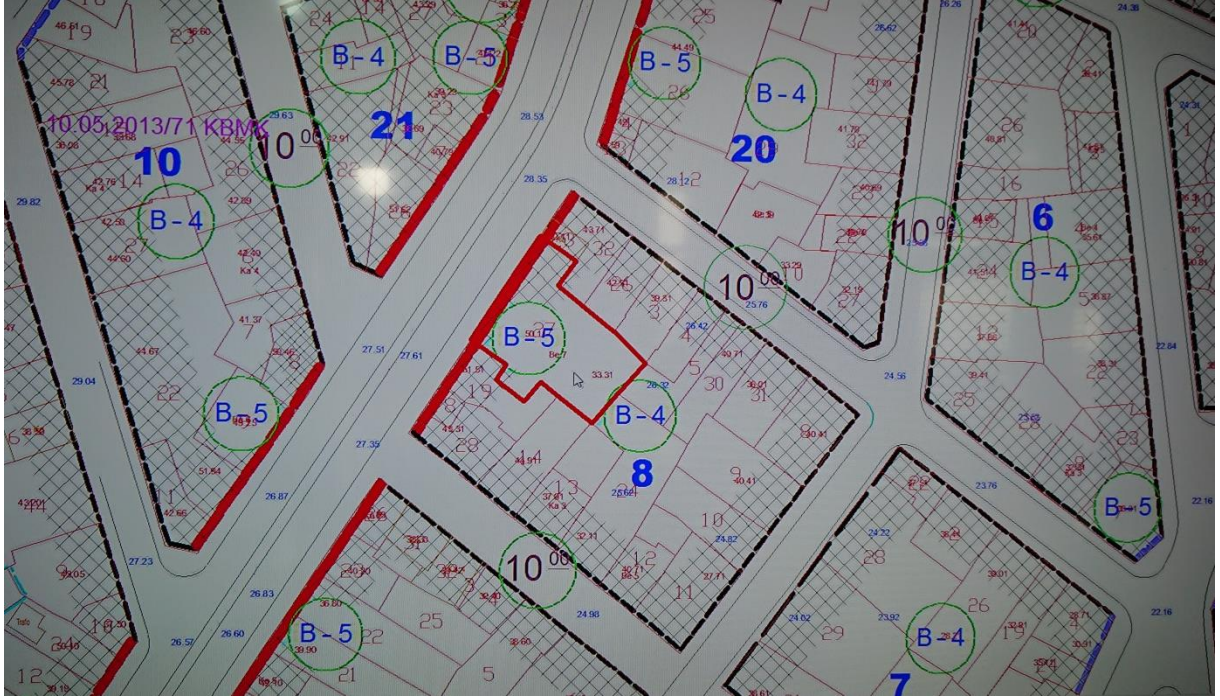
Konu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 09.05.2018 yılı ve 8828 yevmiye nolu Ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 21.01.2020 Tarihinde 1183 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 ada 27 numaralı parsel; Karacabey Uygulama İmar Planına göre; Bitişik nizamda Hmax: 15,50m olacak biçimde 5 kata kadar yapı yapılabilir. Konu taşınmazlar "Konut+Ticaret" Alanı'nda kalmaktadır. İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 31.05.1988 tarih 988/8897 no'lu mimari projesi
- 14.12.1988 tarih 988/8897 No'lu yapı ruhsatı
- 03.11.1987 tarih 84 numaralı 114 m² mesken kapalı alanı ve 150 m² dükkân kapalı alanı olmak üzere toplam 264 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi
- 21.02.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

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

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 6 Normal Kat
Yaşı	:	~32
Brüt Alanı	:	10 No'lu Dükkân 230 m ² 11 No'lu Mesken:114 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı 1 adet depo, 10 adet dükkân ve 24 adet mesken olmak üzere toplamda 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu ana yapı Bursa Caddesi cephe hattına göre önde cadde yönüne, yanlarda ve arkada komşu yapılar yönüne bakmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân, ana yapının 1. bodrum kat ve zemin katında konumlanmaktadır.
- 11 bağımsız bölüm no'lu mesken, ana yapının 1. normal katında konumlanmaktadır.
- Dükkân girişi Bursa Caddesi cephe hattına göre ön cephe (kuzeybatı) zemin kat seviyesinden sağlanmakta olup bodrum ve zemin kattan meydana gelmiştir. Ayrıca Bursa Caddesi'ne 6,20 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu mesken Bursa Caddesi cephe hattına göre arkada ve yanlarda komşu yapılar yönüne bakmaktadır. Ana yapı girişi baz alındığında girişe göre sağ tarafta konumlanmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân içerisinde zeminler granit seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve asma katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Mevcut durumda banka kullanımında olan dükkânın, bodrum katı 80 m², zemin katı 150 m² alanlıdır.

- Taşınmazın içerisindeki alçıpan vasıtası ile yapılan bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- 11 bağımsız bölüm nolu mesken içerisinde yer alan giriş holu, antre, mutfak, banyo ve wc hacimlerin zeminleri seramik kaplıdır. Salon, oda mahallerinin zeminleri laminant parke kaplıdır. Banyo ve wc duvarları yarıya kadar fayans kaplı, diğer mahallerin duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Mutfak mahallinde ahşap dolap ve mermer tezgâh bulunmaktadır. Banyoda lavabo, klozet ve duş yeri bulunmaktadır. Ana giriş kapısı çelik, iç kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları pvc'dir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut durumdaki gayrimenkulün ısınması doğalgaz yakıtlı kat kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

10 bağımsız bölüm no'lu dükkân banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 11 bağımsız bölüm no'lu mesken hâlihazırda boş olup zemin kattaki banka şubesi tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazları bulunduğu bina ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir cadde olan Bursa Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Karacabey Belediyesi, Karacabey Tapu Sicil Müdürlüğü ve Karacabey Otogarı'nın bulunduğu meydan gibi noktalara yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşımın kolaydır.
- 10 no'lu dükkân bakımlı ve masrafsızdır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Taşınmazlar yaklaşık 32 yıllık bir binada yer almaktadır.
- 11 no'lu meskenin iç mekânları bakım gerektirmektedir.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum gayrimenkullerde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerdeki değişim orta vadede gayrimenkul fiyatlarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkân ve meskenler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

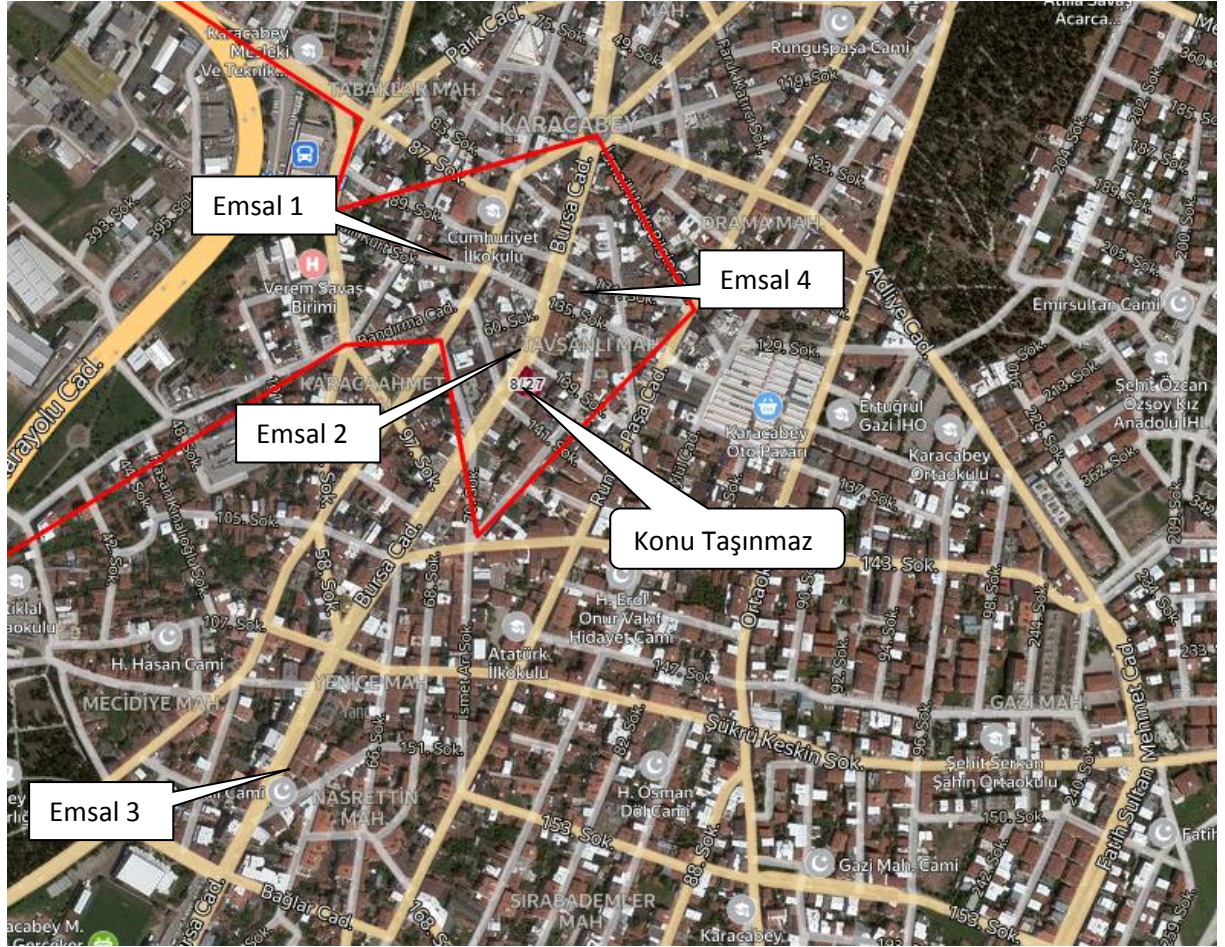
6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Söz konusu lokasyonda yapılan incelemelerde D200 Karayolu ile Karacabey Belediyesi'nin bulunduğu meydanı birbirine bağlayan Bursa Caddesi üzerinde değerlemeye konu dükkâna emsal teşkil edebilecek satılık dükkân oldukça az olup bu yüzden ticari hareketliliğin olduğu yakın çevredeki diğer cadde ve sokaklarda da emsal araştırması yapılmıştır. Konut nitelikli bağımsız bölümün değerlemesinde de yakın çevredeki konut emsalleri dikkate alınmıştır.

Dükkân emsallerinde asma katlar 4/10 oranında, bodrum katlar ise 1/3 zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Emsallerin tamamı konum açısından konu dükkâna göre daha kötü konumlardadır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bandırma Caddesi	120	120	775.000	6.458	Köşe Emlak 0 (541) 789 47 89	Zemin katta yer alan dükkândır.
2	Konu taşınmazın bulunduğu binada	50	50	225.000	4.500	Ateş Emlak Danışmanlığı 0 (535) 381 83 16	Pasaj içinde yer alan dükkânlardır.
3	Eski postanenin yakınında	100	100	700.000	7.000	Toprak Emlak 0 (532) 432 30 07	Tek katlı dükkân
4	Konu mülkün yaklaşık 200 m kuzeydoğusunda	500	350	1.350.000	3.857	Trent Office 0 (532) 221 19 31	Zemin katı 250 m ² , asma katı 250 m ² olan dükkândır.



Satılık Dükkân Emsalleri

Emsallerin farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılmış ve konu taşınmaz için zemine indirgenmiş birim değer takdir edilmiştir.

	Dükkan			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	775.000	225.000	700.000	1.350.000
Pazarlık Payı	20%	3%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	620.000	218.250	595.000	1.215.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	120	50	100	350
Birim M2 Değeri	5.167	4.365	5.950	3.471
Konum Düzeltmesi	15%	40%	5%	45%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	-10%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>15%</i>	<i>25%</i>	<i>0%</i>	<i>55%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	5.942	5.456	5.950	5.381
Ortalama(TL)	5.682			

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 5.682 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkan nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkan Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
230	176,6	5.682 TL	1.000.000 TL

Dükkan nitelikli bağımsız bölüm değerinden sonra mesken nitelikli bağımsız bölüm pazar araştırmalarına geçilmiştir.

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen mesken emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

Emsal	Yeri	Brüt Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu mülkün 500 m batısında	120	270.000	2.250	Favorim Emlak 0 (506) 362 46 31	3+1 tipinde 20 yıllık konut
2	Konu mülkün yaklaşık 200 m kuzeybatısında	90	250.000	2.778	Mal Sahibi 0 (539) 608 29 40	2+1 tipinde 30 yıllık konut
3	Konu mülkün yaklaşık 100 m kuzeybatısında	150	390.000	2.600	Remax Ambiance 0 (532) 506 17 10	4+1 tipinde konut
4	Konu mülkün yaklaşık 300 m kuzeyinde	140	280.000	2.000	Mal Sahibi 0 (532) 163 76 38	3+1 tipinde 15 yıllık masraf gerektiren konut



Emsal Krokisi

Emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak mesken nitelikli taşınmaz için birim değer takdir edilmiştir.

	Konut			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	270.000	250.000	390.000	280.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	243.000	225.000	351.000	252.000
Büyükölük(m2)	120	90	150	140
Birim M2 Değeri	2.025	2.500	2.340	1.800
Konum Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-5%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-5%	0%	20%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-10%</i>	<i>-5%</i>	<i>15%</i>
<i>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</i>	<i>2.025</i>	<i>2.250</i>	<i>2.223</i>	<i>2.070</i>
<i>Ortalama</i>	<i>2.142</i>			

Mesken birim m² değeri 2.142 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan mesken nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Mesken Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
114	2.142 TL	244.000 TL

Pazar yaklaşımına göre iki taşınmazın toplam değeri 1.244.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri ve konut emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmazların ticari ve mesken nitelikli mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bursa Cad. Üzerinde	100	100	11.000	110	Toprak Emlak 0 (532) 432 30 07	Tek katlı dükkândır. Heykele daha yakın mesafededir
2	Bursa Cad. Üzerinde	100	100	7.000	70	Toprak Emlak 0 (532) 432 30 07	Daha iyi konumda heykele yakın tek katlı dükkân
3	Bursa Cad. Üzerinde	40	28	1.350	48	Doruk Emlak 0 (530) 343 59 43	Konu taşınmazın karşı çaprazında, Garanti ATM'nin bulunduğu 20 m2 zemin 20 m2 1. normal katlı dükkân
4	Yakın Konumda	26	26	1.200	46	Doruk Emlak 0 (530) 343 59 44	Tek katlı dükkân

Konu emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre farklılık arz eden niteliklerine bağlı olarak emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır.

	Dükkan			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira (TL)	11.000	7.000	1.350	1.200
Pazarlık Payı	20%	15%	0%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	8.800	5.950	1.350	1.140
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	100	28	26
Birim M2 Değeri	88	60	48	44
Konum Düzeltmesi	-50%	-30%	0%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-10%	-30%	-30%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-60%	-40%	-30%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	35	36	34	35
Ortalama(TL)	35			

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 35 TL olarak hesaplanmış ve bölgedeki satılık dükkanların kira gelirleri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %7 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan dükkan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Dükkan Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Kira	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
230	176,64	35 TL	6.170 TL	6.200 TL	74.400 TL	0,07	1.063.000 TL

Mesken nitelikli taşınmazın değerinin tespitine yönelik elde edilen kiralık emsaller aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KİRALIK KONUT EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Brüt Alanı (m ²)	Net Alanı (m ²)	Kira	Birim m ² Kirası(TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bursa Caddesinde	145	140	1.200	8	TM Malçok 0 (532) 205 18 42	3+1 tipinde 25 yıllık konut, eski postane karşısı
2	Bursa caddesinde	70	60	800	11	Abdullah Can 0 (532) 743 18 80	1+1 tipinde 30 yıllık ara sokakta konut
3	Bursa Caddesinde	130	125	1.200	9	Mal Sahibi 0 (546) 436 49 94	3+1 tipinde, konu taşınmaza yaklaşık 300 m mesafede
4	Bursa Caddesinde	145	140	1.200	8	Mal Sahibi 0 (532) 163 76 38	3+1 tipinde, 20 yıllık binada
5	Sıra Bademler Mahallesinde	150	145	1.200	8	Anlı Yapı 0 (538) 811 70 00	3+1 tipinde, 15 yıllık binada



Kiralık Konut Emsalleri

Emsallere ilişkin emsal düzeltme tablosu takip eden bölümde sunulmuştur.

	Konut				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	1.200	800	1.200	1.200	1.200
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.140	760	1.140	1.140	1.140
Büyükölük(m2)	145	70	130	145	150
Birim M2 Kirası	8	11	9	8	8
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	5%	-5%	0%	5%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	5%	5%	5%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	-5%	5%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	9	10	9	9	9
Ortalama	9,3				

Konut nitelikli bağımsız bölüm için kira değeri 9,3 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Çevredeki konutlar için amortisman süresi beklentilerinin 12-15 yıl civarında olduğu çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde tespit edilmiştir. Kapitalizasyon oranı % 7 olarak belirlenmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Mesken Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yuvarlanmış Aylık Kira	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
114	9,3 TL	1.065 TL	1.100 TL	13.200 TL	0,07	189.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 7.300 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Mesken	Dükkan	Toplam
244.000 TL	1.000.000 TL	1.244.000 TL
189.000 TL	1.063.000 TL	1.252.000 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerin birbirine çok yakın olduğu görülmektedir.

Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin gayrimenkulün değerini daha iyi yansıttığı değerlendirilerek nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Mesken	Dükkan	Toplam
244.000 TL	1.000.000 TL	1.244.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00017 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00017 rapor numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00066 rapor numarası yıl ortası raporu hazırlanmış, son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2021-00106 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne tapuda kayıtlı oldukları şekilde “işyeri” ve “konut” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.244.000
KDV Dâhil	1.426.440

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	7.300
KDV Dâhil	8.614

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

Hazırlayan

Kemal Çetin

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Yazısı
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planı
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BURSA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KARACABEY									
	Mahallesi	PAVŞANLI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²			
1	8	27	ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN		556,29 m2						
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 28355670 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		DÜKKAN		51/600		✓	ZEMİN	10			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 28/07/1987									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		1183	14	1308		21/01/2020			Cilt No.		
Sahife No.		 Sicil No: 1308/2020 Sech. JNSA Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri hakikî tasarrufları son bulmuş olduğuna müraacaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanununa göre tasarrufların bakiye olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	BURSA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
		İlçesi	KARACABEY								
		Mahallesi	TAVŞANLI								
		Köyü									
		Sokağı									
		Mevkii									
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
						ha	m ²	dm ²			
1			8	27	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN		556,29 m2				
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 28355674 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Blm. No.	
0,00		MESKEN		18/600		4		1		11	
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : E-3 KÖMÜRLÜK YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 28/07/1987									
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		1183	14	1309		21/01/2020				Cilt No.	
Sahife No.										Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih										Tarih	
NOT : * Mülkiyetin aynı kişi tarafından satışla devredilmesi müncazı edilmektedir. ** Teflisli Kanuna Hükümler Gözetilmeden adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
027021301485	2021-11-09-11.25.51.056724	30148

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8/27
Taşınmaz Kimlik No:	28355670	AT Yüzölçümü(m2):	556.29
İl/İlçe:	BURSA/KARACABEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Karacabey	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//10
Cilt/Sayfa No:	14/1308	Arsa Pay/Payda:	51/600
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Karacabey - 14-09-2009 16:14 - 9179	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515769522	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-01-2020 1183	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wGf4EAC697h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
027021301485	2021-11-09-11.25.51.056724	30148

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8/27
Taşınmaz Kimlik No:	28355674	AT Yüzölçümü(m2):	556.29
İl/İlçe:	BURSA/KARACABEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Karacabey	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//11
Cilt/Sayfa No:	14/1309	Arsa Pay/Payda:	18/600
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Karacabey - 14-09-2009 16:14 - 9179	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2359182	Komurluk	E-3 KÖMÜRLÜK	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515769523	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 21-01-2020 1183	-

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

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

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



T.C.
KARACABEY
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-87887793-010.88- 128850
Konu: Tavşanlı Mahallesi 8 ada 27 parsel

12.11.2021

ŞEKERBANK A.Ş

İlgi : 09.11.2021 tarih ve 5954 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlçemiz Tavşanlı Mahallesi 8 ada 27 no.lu parselde ait imar durumu bilgisinin yazılı bir şekilde tarafınıza verilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Bütşik Nizam, 5 kat, Ticaret + Konut Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Gökşen AKGÖR
Başkan Yardımcısı

Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 163644793300091 belge takip no ile www.karacabey.bel.tr e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres : Rıncupasa Mahallesi, Cumhuriyet Alanı No:1 Karacabey/Bursa	Bilgi için : ELİF ÇEKMEZ	
Tel : (0224) 676 86 40(9 Hat)	E Posta: bilgi@karacabey.bel.tr	
Fax:(0224) 676 86 39 Web : www.karacabey.bel.tr	Kep:karacabeybelediyesi@hs01.kep.tr	

YAPININ		Sahibi	SAMI DEMİRCAN						
		Kullanma amacı	PAŞAJ MESKEN						
ARSANIN									
Belediye	İlçesi	Mahallesi	Sokakı	Kapı no	Pafta no	Ada no	Parsel no	İMAR durumu tarih	
Karacabey	Karacabey	Tavsanlı	Bursa cad.	-	1	8	27	67.8196/6	
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimari	Statik	Maliyet	Kat	Alan	İnşaat	Tasviye	en büyük	haraket	
hiz sınıfı	hiz sınıfı	guru bu	adedi	(m ²)	süresi	system	acıklık	kat yuk	
III	III	III	7			B.ame	6,70	370	
ÖLÇEK		MİMARİ	PROJE	1/50 - 1/500					
		STATİK	PROJE	1/20 - 1/500					

30-10-1986

PAPURLU Mühendislik Bürosu
 İnş. Müh. NAZİM PAPURLU
 Diploma No. 4196 I. D. M. M. A
 Oda Sicil No. 8760
 Eken Pasajı No. 21
 KARACABEY

30-10-1986

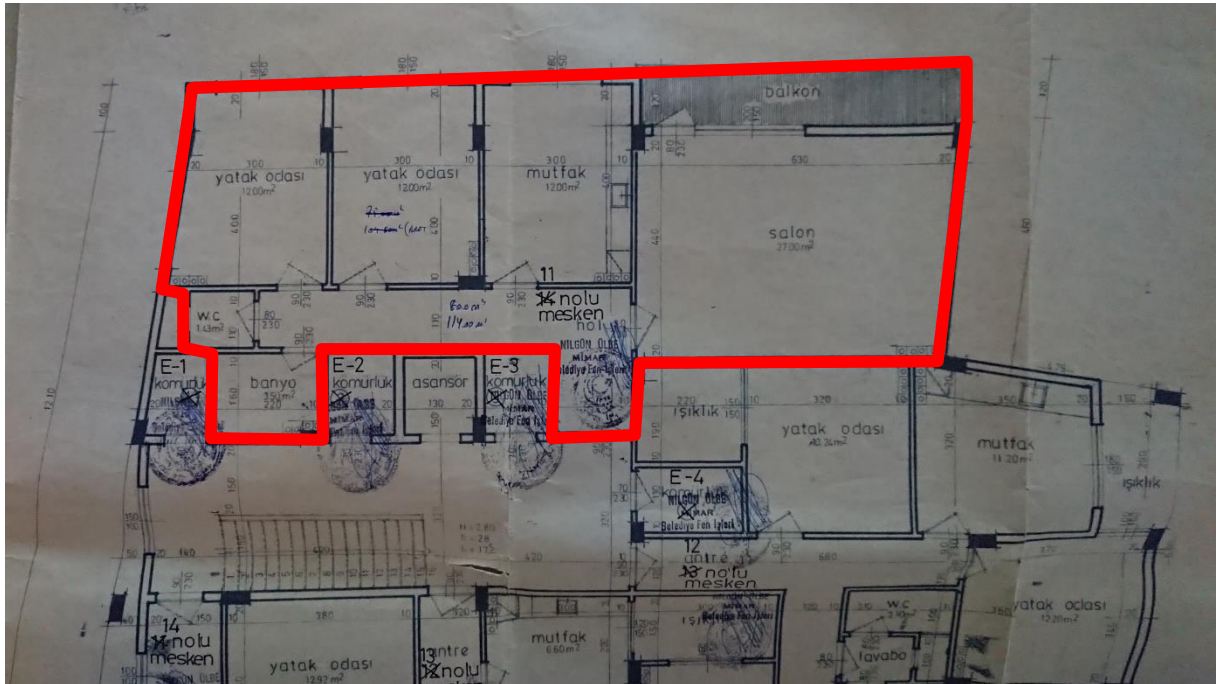
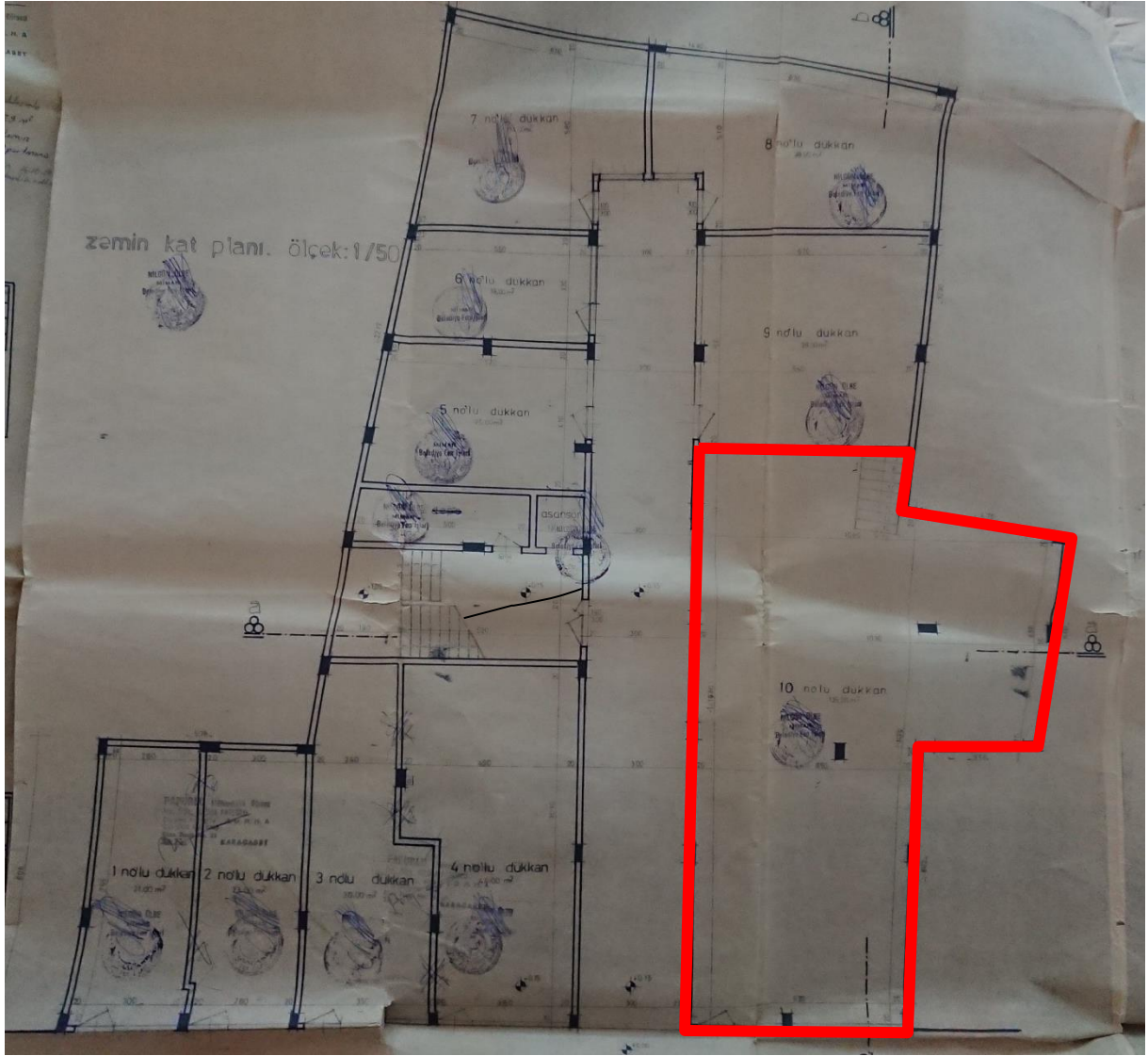
TASDİK OLUNUR

NİLGÜN ÖLBE
 MİMAR
 Belediye Eyaletleri

Proje mükellefinin	ADI SOYADI	Unvanı	Oda sicil no	Oda belgeno	Belediye sicil no	Sorumluluk imzası
MİMARİ	Nazım PAPURLU	İnş. Müh.	8760			
STATİK	" "	" "	" "			

ODA VİZESİ	
MİMARİ	STATİK





T. C.
Bursa İli
Karacabey İlçesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sahife No 14

KOD

Bölüm : I Yapının Yeri (Adres) :

Semti	:	Tavşanlı
Mahalle	:	
Sokağı	:	
Varsa Bina Numarası	:	
Pafta Numarası	:	1
Ada Numarası	:	3
Parsel Numarası	:	22
İmar Durumu Numarası	:	

Bölüm : III - İnşaat Ruhsatnamesinin Kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	K O D
1 - Yeni yapım için verilmiştir.	☒
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)	
3 - Tadilat için verilmiştir.	☐
4 - Tamirat için verilmiştir.	☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐

Not: 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3,4,5 için sadece Bölüm: VIC/2 ye cevap veriniz.

Bölüm : IV - Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	K O D
1 - Ev		8- Sinema, Tiyatro		
Daire sayısı (16)	1341m ²	9 - Otel, motel		
2 - Apartman		10- Lokanta, gazino		
Daire sayısı (.....)		11- Fabrika		
3 - Dükkan		12- Atelye		
sayısı (8)	476m ²	13- İmalâthane		
4 - Pasa		14- Hastahane		
(içindeki dükkan)		15- Okul		
Sayı (.....)		16- Cami		
5 - İşhanı		17- Resmi daire		
(içindeki işyeri)		ismi (.....)		
sayısı (.....)				
6 - Depo ardiye				
7 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
8 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
9 - Depo ardiye				
10 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
11 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
12 - Depo ardiye				
13 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
14 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
15 - Depo ardiye				
16 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
17 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
18 - Depo ardiye				
19 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
20 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
21 - Depo ardiye				
22 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
23 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
24 - Depo ardiye				
25 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
26 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
27 - Depo ardiye				
28 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
29 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
30 - Depo ardiye				
31 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
32 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
33 - Depo ardiye				
34 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
35 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
36 - Depo ardiye				
37 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
38 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
39 - Depo ardiye				
40 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
41 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
42 - Depo ardiye				
43 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
44 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
45 - Depo ardiye				
46 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
47 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
48 - Depo ardiye				
49 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
50 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
51 - Depo ardiye				
52 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
53 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
54 - Depo ardiye				
55 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
56 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
57 - Depo ardiye				
58 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
59 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
60 - Depo ardiye				
61 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
62 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
63 - Depo ardiye				
64 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
65 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
66 - Depo ardiye				
67 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
68 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
69 - Depo ardiye				
70 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
71 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
72 - Depo ardiye				
73 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
74 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
75 - Depo ardiye				
76 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
77 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
78 - Depo ardiye				
79 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
80 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
81 - Depo ardiye				
82 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
83 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
84 - Depo ardiye				
85 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
86 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
87 - Depo ardiye				
88 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
89 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
90 - Depo ardiye				
91 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
92 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
93 - Depo ardiye				
94 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
95 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
96 - Depo ardiye				
97 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
98 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
99 - Depo ardiye				
100 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
101 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
102 - Depo ardiye				
103 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
104 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
105 - Depo ardiye				
106 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
107 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
108 - Depo ardiye				
109 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
110 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
111 - Depo ardiye				
112 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
113 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
114 - Depo ardiye				
115 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
116 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
117 - Depo ardiye				
118 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
119 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
120 - Depo ardiye				
121 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
122 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
123 - Depo ardiye				
124 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
125 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
126 - Depo ardiye				
127 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
128 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
129 - Depo ardiye				
130 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
131 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
132 - Depo ardiye				
133 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
134 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
135 - Depo ardiye				
136 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
137 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
138 - Depo ardiye				
139 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
140 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
141 - Depo ardiye				
142 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
143 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
144 - Depo ardiye				
145 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
146 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
147 - Depo ardiye				
148 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
149 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
150 - Depo ardiye				
151 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
152 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
153 - Depo ardiye				
154 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
155 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
156 - Depo ardiye				
157 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
158 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
159 - Depo ardiye				
160 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
161 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
162 - Depo ardiye				
163 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
164 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
165 - Depo ardiye				
166 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
167 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
168 - Depo ardiye				
169 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
170 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
171 - Depo ardiye				
172 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
173 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
174 - Depo ardiye				
175 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
176 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
177 - Depo ardiye				
178 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
179 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
180 - Depo ardiye				
181 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
182 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
183 - Depo ardiye				
184 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				
185 - Diğer				
(içindeki işyeri)				
Sayı (.....)				
186 - Depo ardiye				
187 - Garaj hangar				
(6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari amaçlı alanlar)				

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

İlçe: ...
Belediye: ...

Sahife No: ...
Cilt No: 84
Dosya No: ...

KOD

Yapının yeri (Adresi)

Semti: ...
Mahallesi: ...
Sokağı: ...
Bina No.su: ...
Pafta No: ...
Ada No: ...
Parsel No: ...
İmar durumu No: ...

Yapının sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: ...
Resmi daire veya kuruluş ise ismi: ...
Yapı kooperatifi ise unvanı: ...
Diğer şirket veya kurum ise unvanı: ...
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: ...

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☐

2. İlave için verilmiştir ☐

3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☒

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1. Esas ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 01.12.1986
b) Cilt No : 227
c) Sahife No : 14
d) Dosya No : ...
2. Varsa ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 09.12.87
b) Cilt No : 227
c) Sahife No : 42
d) Dosya No : ...

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev	114 m ²	8. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		9. Oteli - motel		
3. Dükkan	150 m ²	10. Lokanta - Garaj		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. İşyeri binası (işyeri)		12. Atölye		
6. Depo - arduvaz		13. İmalathane		
7. Garaj		14. Hastahane		
8. Diğer		15. Okul		
9. Diğer		16. Çami		
10. Diğer		17. Resmi daire (işyeri)		
11. Diğer		18. Diğer		
12. Diğer		19. Diğer		
TOPLAM		264 m ²		

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için, (Ap. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz.

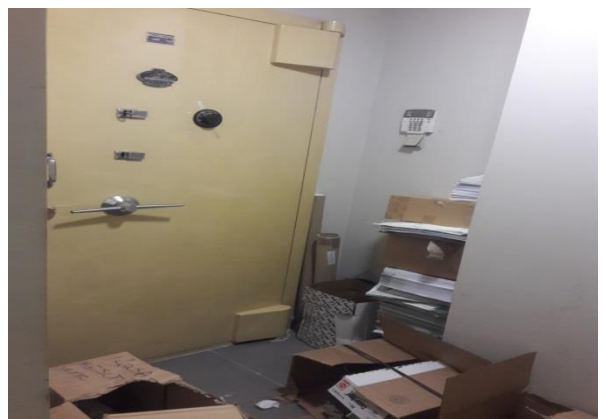
Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (*)

Yük taşıyıcı	Sistem	KOD
a) İskelet	Yük taşıyıcı cinsi :	
1. Çelik	1. Briket	
2. Betonarme	2. Tuğla	
3. Ahşap	3. Taş	
4. Diğer	4. Kerpici	
5. Diğer	5. Diğer	
NOT : İskelet ve yük taşıyıcılarında inşaat malzemesi olarak kullanılmış ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan malzemenin karışımındaki (x) içine (x) koyunuz.		

(*) ilgili (x) içine (x) koyarak cevaplandırınız.
Zemin kat 1. kat 2. kat 3. kat 4. kat 5. kat 6. kat 7. kat 8. kat 9. kat 10. kat 11. kat 12. kat 13. kat 14. kat 15. kat 16. kat 17. kat 18. kat 19. kat 20. kat 21. kat 22. kat 23. kat 24. kat 25. kat 26. kat 27. kat 28. kat 29. kat 30. kat 31. kat 32. kat 33. kat 34. kat 35. kat 36. kat 37. kat 38. kat 39. kat 40. kat 41. kat 42. kat 43. kat 44. kat 45. kat 46. kat 47. kat 48. kat 49. kat 50. kat 51. kat 52. kat 53. kat 54. kat 55. kat 56. kat 57. kat 58. kat 59. kat 60. kat 61. kat 62. kat 63. kat 64. kat 65. kat 66. kat 67. kat 68. kat 69. kat 70. kat 71. kat 72. kat 73. kat 74. kat 75. kat 76. kat 77. kat 78. kat 79. kat 80. kat 81. kat 82. kat 83. kat 84. kat 85. kat 86. kat 87. kat 88. kat 89. kat 90. kat 91. kat 92. kat 93. kat 94. kat 95. kat 96. kat 97. kat 98. kat 99. kat 100. kat 101. kat 102. kat 103. kat 104. kat 105. kat 106. kat 107. kat 108. kat 109. kat 110. kat 111. kat 112. kat 113. kat 114. kat 115. kat 116. kat 117. kat 118. kat 119. kat 120. kat 121. kat 122. kat 123. kat 124. kat 125. kat 126. kat 127. kat 128. kat 129. kat 130. kat 131. kat 132. kat 133. kat 134. kat 135. kat 136. kat 137. kat 138. kat 139. kat 140. kat 141. kat 142. kat 143. kat 144. kat 145. kat 146. kat 147. kat 148. kat 149. kat 150. kat 151. kat 152. kat 153. kat 154. kat 155. kat 156. kat 157. kat 158. kat 159. kat 160. kat 161. kat 162. kat 163. kat 164. kat 165. kat 166. kat 167. kat 168. kat 169. kat 170. kat 171. kat 172. kat 173. kat 174. kat 175. kat 176. kat 177. kat 178. kat 179. kat 180. kat 181. kat 182. kat 183. kat 184. kat 185. kat 186. kat 187. kat 188. kat 189. kat 190. kat 191. kat 192. kat 193. kat 194. kat 195. kat 196. kat 197. kat 198. kat 199. kat 200. kat 201. kat 202. kat 203. kat 204. kat 205. kat 206. kat 207. kat 208. kat 209. kat 210. kat 211. kat 212. kat 213. kat 214. kat 215. kat 216. kat 217. kat 218. kat 219. kat 220. kat 221. kat 222. kat 223. kat 224. kat 225. kat 226. kat 227. kat 228. kat 229. kat 230. kat 231. kat 232. kat 233. kat 234. kat 235. kat 236. kat 237. kat 238. kat 239. kat 240. kat 241. kat 242. kat 243. kat 244. kat 245. kat 246. kat 247. kat 248. kat 249. kat 250. kat 251. kat 252. kat 253. kat 254. kat 255. kat 256. kat 257. kat 258. kat 259. kat 260. kat 261. kat 262. kat 263. kat 264. kat 265. kat 266. kat 267. kat 268. kat 269. kat 270. kat 271. kat 272. kat 273. kat 274. kat 275. kat 276. kat 277. kat 278. kat 279. kat 280. kat 281. kat 282. kat 283. kat 284. kat 285. kat 286. kat 287. kat 288. kat 289. kat 290. kat 291. kat 292. kat 293. kat 294. kat 295. kat 296. kat 297. kat 298. kat 299. kat 300. kat 301. kat 302. kat 303. kat 304. kat 305. kat 306. kat 307. kat 308. kat 309. kat 310. kat 311. kat 312. kat 313. kat 314. kat 315. kat 316. kat 317. kat 318. kat 319. kat 320. kat 321. kat 322. kat 323. kat 324. kat 325. kat 326. kat 327. kat 328. kat 329. kat 330. kat 331. kat 332. kat 333. kat 334. kat 335. kat 336. kat 337. kat 338. kat 339. kat 340. kat 341. kat 342. kat 343. kat 344. kat 345. kat 346. kat 347. kat 348. kat 349. kat 350. kat 351. kat 352. kat 353. kat 354. kat 355. kat 356. kat 357. kat 358. kat 359. kat 360. kat 361. kat 362. kat 363. kat 364. kat 365. kat 366. kat 367. kat 368. kat 369. kat 370. kat 371. kat 372. kat 373. kat 374. kat 375. kat 376. kat 377. kat 378. kat 379. kat 380. kat 381. kat 382. kat 383. kat 384. kat 385. kat 386. kat 387. kat 388. kat 389. kat 390. kat 391. kat 392. kat 393. kat 394. kat 395. kat 396. kat 397. kat 398. kat 399. kat 400. kat 401. kat 402. kat 403. kat 404. kat 405. kat 406. kat 407. kat 408. kat 409. kat 410. kat 411. kat 412. kat 413. kat 414. kat 415. kat 416. kat 417. kat 418. kat 419. kat 420. kat 421. kat 422. kat 423. kat 424. kat 425. kat 426. kat 427. kat 428. kat 429. kat 430. kat 431. kat 432. kat 433. kat 434. kat 435. kat 436. kat 437. kat 438. kat 439. kat 440. kat 441. kat 442. kat 443. kat 444. kat 445. kat 446. kat 447. kat 448. kat 449. kat 450. kat 451. kat 452. kat 453. kat 454. kat 455. kat 456. kat 457. kat 458. kat 459. kat 460. kat 461. kat 462. kat 463. kat 464. kat 465. kat 466. kat 467. kat 468. kat 469. kat 470. kat 471. kat 472. kat 473. kat 474. kat 475. kat 476. kat 477. kat 478. kat 479. kat 480. kat 481. kat 482. kat 483. kat 484. kat 485. kat 486. kat 487. kat 488. kat 489. kat 490. kat 491. kat 492. kat 493. kat 494. kat 495. kat 496. kat 497. kat 498. kat 499. kat 500. kat 501. kat 502. kat 503. kat 504. kat 505. kat 506. kat 507. kat 508. kat 509. kat 510. kat 511. kat 512. kat 513. kat 514. kat 515. kat 516. kat 517. kat 518. kat 519. kat 520. kat 521. kat 522. kat 523. kat 524. kat 525. kat 526. kat 527. kat 528. kat 529. kat 530. kat 531. kat 532. kat 533. kat 534. kat 535. kat 536. kat 537. kat 538. kat 539. kat 540. kat 541. kat 542. kat 543. kat 544. kat 545. kat 546. kat 547. kat 548. kat 549. kat 550. kat 551. kat 552. kat 553. kat 554. kat 555. kat 556. kat 557. kat 558. kat 559. kat 560. kat 561. kat 562. kat 563. kat 564. kat 565. kat 566. kat 567. kat 568. kat 569. kat 570. kat 571. kat 572. kat 573. kat 574. kat 575. kat 576. kat 577. kat 578. kat 579. kat 580. kat 581. kat 582. kat 583. kat 584. kat 585. kat 586. kat 587. kat 588. kat 589. kat 590. kat 591. kat 592. kat 593. kat 594. kat 595. kat 596. kat 597. kat 598. kat 599. kat 600. kat 601. kat 602. kat 603. kat 604. kat 605. kat 606. kat 607. kat 608. kat 609. kat 610. kat 611. kat 612. kat 613. kat 614. kat 615. kat 616. kat 617. kat 618. kat 619. kat 620. kat 621. kat 622. kat 623. kat 624. kat 625. kat 626. kat 627. kat 628. kat 629. kat 630. kat 631. kat 632. kat 633. kat 634. kat 635. kat 636. kat 637. kat 638. kat 639. kat 640. kat 641. kat 642. kat 643. kat 644. kat 645. kat 646. kat 647. kat 648. kat 649. kat 650. kat 651. kat 652. kat 653. kat 654. kat 655. kat 656. kat 657. kat 658. kat 659. kat 660. kat 661. kat 662. kat 663. kat 664. kat 665. kat 666. kat 667. kat 668. kat 669. kat 670. kat 671. kat 672. kat 673. kat 674. kat 675. kat 676. kat 677. kat 678. kat 679. kat 680. kat 681. kat 682. kat 683. kat 684. kat 685. kat 686. kat 687. kat 688. kat 689. kat 690. kat 691. kat 692. kat 693. kat 694. kat 695. kat 696. kat 697. kat 698. kat 699. kat 700. kat 701. kat 702. kat 703. kat 704. kat 705. kat 706. kat 707. kat 708. kat 709. kat 710. kat 711. kat 712. kat 713. kat 714. kat 715. kat 716. kat 717. kat 718. kat 719. kat 720. kat 721. kat 722. kat 723. kat 724. kat 725. kat 726. kat 727. kat 728. kat 729. kat 730. kat 731. kat 732. kat 733. kat 734. kat 735. kat 736. kat 737. kat 738. kat 739. kat 740. kat 741. kat 742. kat 743. kat 744. kat 745. kat 746. kat 747. kat 748. kat 749. kat 750. kat 751. kat 752. kat 753. kat 754. kat 755. kat 756. kat 757. kat 758. kat 759. kat 760. kat 761. kat 762. kat 763. kat 764. kat 765. kat 766. kat 767. kat 768. kat 769. kat 770. kat 771. kat 772. kat 773. kat 774. kat 775. kat 776. kat 777. kat 778. kat 779. kat 780. kat 781. kat 782. kat 783. kat 784. kat 785. kat 786. kat 787. kat 788. kat 789. kat 790. kat 791. kat 792. kat 793. kat 794. kat 795. kat 796. kat 797. kat 798. kat 799. kat 800. kat 801. kat 802. kat 803. kat 804. kat 805. kat 806. kat 807. kat 808. kat 809. kat 810. kat 811. kat 812. kat 813. kat 814. kat 815. kat 816. kat 817. kat 818. kat 819. kat 820. kat 821. kat 822. kat 823. kat 824. kat 825. kat 826. kat 827. kat 828. kat 829. kat 830. kat 831. kat 832. kat 833. kat 834. kat 835. kat 836. kat 837. kat 838. kat 839. kat 840. kat 841. kat 842. kat 843. kat 844. kat 845. kat 846. kat 847. kat 848. kat 849. kat 850. kat 851. kat 852. kat 853. kat 854. kat 855. kat 856. kat 857. kat 858. kat 859. kat 860. kat 861. kat 862. kat 863. kat 864. kat 865. kat 866. kat 867. kat 868. kat 869. kat 870. kat 871. kat 872. kat 873. kat 874. kat 875. kat 876. kat 877. kat 878. kat 879. kat 880. kat 881. kat 882. kat 883. kat 884. kat 885. kat 886. kat 887. kat 888. kat 889. kat 890. kat 891. kat 892. kat 893. kat 894. kat 895. kat 896. kat 897. kat 898. kat 899. kat 900. kat 901. kat 902. kat 903. kat 904. kat 905. kat 906. kat 907. kat 908. kat 909. kat 910. kat 911. kat 912. kat 913. kat 914. kat 915. kat 916. kat 917. kat 918. kat 919. kat 920. kat 921. kat 922. kat 923. kat 924. kat 925. kat 926. kat 927. kat 928. kat 929. kat 930. kat 931. kat 932. kat 933. kat 934. kat 935. kat 936. kat 937. kat 938. kat 939. kat 940. kat 941. kat 942. kat 943. kat 944. kat 945. kat 946. kat 947. kat 948. kat 949. kat 950. kat 951. kat 952. kat 953. kat 954. kat 955. kat 956. kat 957. kat 958. kat 959. kat 960. kat 961. kat 962. kat 963. kat 964. kat 965. kat 966. kat 967. kat 968. kat 969. kat 970. kat 971. kat 972. kat 973. kat 974. kat 975. kat 976. kat 977. kat 978. kat 979. kat 980. kat 981. kat 982. kat 983. kat 984. kat 985. kat 986. kat 987. kat 988. kat 989. kat 990. kat 991. kat 992. kat 993. kat 994. kat 995. kat 996. kat 997. kat 998. kat 999. kat 1000. kat 1001. kat 1002. kat 1003. kat 1004. kat 1005. kat 1006. kat 1007. kat 1008. kat 1009. kat 1010. kat 1011. kat 1012. kat 1013. kat 1014. kat 1015. kat 1016. kat 1017. kat 1018. kat 1019. kat 1020. kat 1021. kat 1022. kat 1023. kat 1024. kat 1025. kat 1026. kat 1027. kat 1028. kat 1029. kat 1030. kat 1031. kat 1032. kat 1033. kat 1034. kat 1035. kat 1036. kat 1037. kat 1038. kat 1039. kat 1040. kat 1041. kat 1042. kat 1043. kat 1044. kat 1045. kat 1046. kat 1047. kat 1048. kat 1049. kat 1050. kat 1051. kat 1052. kat 1053. kat 1054. kat 1055. kat 1056. kat 1057. kat 1058. kat 1059. kat 1060. kat 1061. kat 1062. kat 1063. kat 1064. kat 1065. kat 1066. kat 1067. kat 1068. kat 1069. kat 1070. kat 1071. kat 1072. kat 1073. kat 1074. kat 1075. kat 1076. kat 1077. kat 1078. kat 1079. kat 1080. kat 1081. kat 1082. kat 1083. kat 1084. kat 1085. kat 1086. kat 1087. kat 1088. kat 1089. kat 1090. kat 1091. kat 1092. kat 1093. kat 1094. kat 1095. kat 1096. kat 1097. kat 1098. kat 1099. kat 1100. kat 1101. kat 1102. kat 1103. kat 1104. kat 1105. kat 1106. kat 1107. kat 1108. kat 1109. kat 1110. kat 1111. kat 1112. kat 1113. kat 1114. kat 1115. kat 1116. kat 1117. kat 1118. kat 1119. kat 1120. kat 1121. kat 1122. kat 1123. kat 1124. kat 1125. kat 1126. kat 1127. kat 1128. kat 1129. kat 1130. kat 1131. kat 1132. kat 1133. kat 1134. kat 1135. kat 1136. kat 1137. kat 1138. kat 1139. kat 1140. kat 1141. kat 1142. kat 1143. kat 1144. kat 1145. kat 1146. kat 1147. kat 1148. kat 1149. kat 1150. kat 1151. kat 1152. kat 1153. kat 1154. kat 1155. kat 1156. kat 1157. kat 1158. kat 1159. kat 1160. kat 1161. kat 1162. kat 1163. kat 1164. kat 1165. kat 1166. kat 1167. kat 1168. kat 1169. kat 1170. kat 1171. kat 1172. kat 1173. kat 1174. kat 1175. kat 1176. kat 1177. kat 1178. kat 1179. kat 1180. kat 1181. kat 1182. kat 1183. kat 1184. kat 1185. kat 1186. kat 1187. kat 1188. kat 1189. kat 1190. kat 1191. kat 1192. kat 1193. kat 1194. kat 1195. kat 1196. kat 1197. kat 1198. kat 1199. kat 1200. kat 1201. kat 1202. kat 1203. kat 1204. kat 1205. kat 1206. kat 1207. kat 1208. kat 1209. kat 1210. kat 1211. kat 1212. kat 1213. kat 1214. kat 1215. kat 1216. kat 1217. kat 1218. kat 1219. kat 1220. kat 1221. kat 1222. kat 1223. kat 1224. kat 1225. kat 1226. kat 1227. kat 1228. kat 1229. kat 1230. kat 1231. kat 1232. kat 1233. kat 1234. kat 1235. kat 1236. kat 1237. kat 1238. kat 1239. kat 1240. kat 1241. kat 1242. kat 1243. kat 1244. kat 1245. kat 1246. kat 1247. kat 1248. kat 1249. kat 1250. kat 1251. kat 1252. kat 1253. kat 1254. kat 1255. kat 1256. kat 1257. kat 1258. kat 1259. kat 1260. kat 1261. kat 1262. kat 1263. kat 1264. kat 1265. kat 1266. kat 1267. kat 1268. kat 1269. kat 1270. kat 1271. kat 1272. kat 1273. kat 1274. kat 1275. kat 1276. kat 1277. kat 1278. kat 1279. kat 1280. kat 1281. kat 1282. kat 1283. kat 1284. kat 1285. kat 1286. kat 1287. kat 1288. kat 1289. kat 1290. kat 1291. kat 1292. kat 1293. kat 1294. kat 1295. kat 1296. kat 1297. kat 1298. kat 1299. kat 1300. kat 1301. kat 1302. kat 1303. kat 1304. kat 1305. kat 1306. kat 1307. kat 1308. kat 1309. kat 1310. kat 1311. kat 1312. kat 1313. kat 1314. kat 1315. kat 1316. kat 1317. kat 1318. kat 1319. kat 1320. kat 1321. kat 1322. kat 1323. kat 1324. kat 1325. kat 1326. kat 1327. kat 1328. kat 1329. kat 1330. kat 1331. kat 1332. kat 1333. kat 1334. kat 1335. kat 1336. kat 1337. kat 1338. kat 1339. kat 1340. kat 1341. kat 1342. kat 1343. kat 1344. kat 1345. kat 1346. kat 1347. kat 1348. kat 1349. kat 1350. kat 1351. kat 1352. kat 1353. kat 1354. kat 1355. kat 1356. kat 1357. kat 1358. kat 1359. kat 1360. kat 1361. kat 1362. kat 1363. kat 1364. kat 1365. kat 1366. kat 1367. kat 1368. kat 1369. kat 1370. kat 1371. kat 1372. kat 1373. kat 1374. kat 1375. kat 1376. kat 1377. kat 1378. kat 1379. kat 1380. kat 1381. kat 1382. kat 1383. kat 1384. kat 1385. kat 1386. kat 1387. kat 1388. kat 1389. kat 1390. kat 1391. kat 1392. kat 1393. kat 1394. kat 1395. kat 1396. kat 1397. kat 1398. kat 1399. kat 1400. kat 1401. kat 1402. kat 1403. kat 1404. kat 1405. kat 1406. kat 1407. kat 1408. kat 1409. kat 1410. kat 1411. kat 1412. kat 1413. kat 1414. kat 1415. kat 1416. kat 1417. kat 1418. kat 1419. kat 1420. kat 1421. kat 1422. kat 1423. kat 1424. kat 1425. kat 1426. kat 1427. kat 1428. kat 1429. kat 1430. kat 1431. kat 1432. kat 1433. kat 1434. kat 1435. kat 1436. kat 1437. kat 1438. kat 1439. kat 1440. kat 1441. kat 1442. kat 1443. kat 1444. kat 1445. kat 1446. kat 1447. kat 1448. kat 1449. kat 1450. kat 1451. kat 1452. kat 1453. kat 1454. kat 1455. kat 1456. kat 1457. kat 1458. kat 1459. kat 1460. kat 1461. kat 1462. kat 1463. kat 1464. kat 1465. kat 1466. kat 1467. kat 1468. kat 1469. kat 1470. kat 1471. kat 1472. kat 1473. kat 1474. kat 1475. kat 1476. kat 1477. kat 1478. kat 1479. kat 1480. kat 1481. kat 1482. kat 1483. kat 1484. kat 1485. kat 1486. kat 1487. kat 1488. kat 1489. kat 1490. kat 1491. kat 1492. kat 1493. kat 1494. kat 1495. kat 1496. kat 1497. kat 1498. kat 1499. kat 1500. kat 1501. kat 1502. kat 1503. kat 1504. kat 1505. kat 1506. kat 1507. kat 1508. kat 1509. kat 1510. kat 1511. kat 1512. kat 1513. kat 1514. kat 1515. kat 1516. kat 1517. kat 1518. kat 1519. kat 1520. kat 1521. kat 1522. kat 1523. kat 1524. kat 1525. kat 1526. kat 1527. kat 1528. kat 1529. kat 1530. kat 1531. kat 1532. kat 1533. kat 1534. kat 1535. kat 1536. kat 1537. kat 1538. kat 1539. kat 1540. kat 1541. kat 1542. kat 1543. kat 1544. kat 1545. kat 1546. kat 1547. kat 1548. kat 1549. kat 1550. kat 1551. kat 1552. kat 1553. kat 1554. kat 1555. kat 1556. kat 1557. kat 1558. kat 1559. kat 1560. kat 1561. kat 1562. kat 1563. kat 1564. kat 1565. kat 1566. kat 1567. kat 1568. kat 1569. kat 1570. kat 1571. kat 1572. kat 1573. kat 1574. kat 1575. kat 1576. kat 1577. kat 1578. kat 1579. kat 1580. kat 1581. kat 1582. kat 1583. kat 1584. kat 1585. kat 1586. kat 1587. kat 1588. kat 1589. kat 1590. kat 1591. kat 1592. kat 1593. kat 1594. kat 1595. kat 1596. kat 1597. kat 1598. kat 1599. kat 1600. kat 1601. kat 1602. kat 1603. kat 1604. kat 1605. kat 1606. kat 1607. kat 1608. kat 1609. kat 1610. kat 1611. kat 1612. kat 1613. kat 1614. kat 1615. kat 1616. kat 1617. kat 1618. kat 1619. kat 1620. kat 1621. kat 1622. kat 1623. kat 1624. kat 1625. kat 1626. kat 1627. kat 1628. kat 1629. kat 1630. kat 1631. kat 1632. kat 1633. kat 1634. kat 1635. kat 1636. kat 1637. kat 1638. kat 1639. kat 1640. kat 1641. kat 1642. kat 1643. kat 1644. kat 1645. kat 1646. kat 1647. kat 1648. kat 1649. kat 1650. kat



10 Nolu Dükkan





11 Nolu Konut



Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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