

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

ADANA – SEYHAN

2 DÜKKÂN, 4 BÜRO, 2 DEPO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00011



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-00011
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parselde Kayıtlı Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 15 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 16 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Asma Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 18 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 19 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 20 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Bodrum Kat 21 Bağımsız Bölüm No'lu Depo, Bodrum Kat 22 Bağımsız Bölüm No'lu Depo
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Cemalpaşa Mahallesi, Gazipaşa Bulvarı, Seçkin Apartmanı, Zemin Kat No:43/A Seyhan/Adana
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:789,50 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alan	:	15 No: 143 m ² 16 No: 88 m ² 17 No: 61 m ² 18 No: 61 m ² 19 No: 65 m ² 20 No: 65 m ² 21 No: 150 m ² 22 No: 146 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Merkezi İş Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibarıyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	5.922.000
KDV Dâhil	6.395.760

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	32.995
KDV Dâhil	38.934

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.



Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülk herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacağındır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme 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 tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgiye 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 edilebilindiği 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 değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtildiği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanın 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 çalışmalarında 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 yapılması 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	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Adana İli	10
4.3.2	Tarsus İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
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	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının UyumlAŞtırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklımı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SKR-2019-00011

Raporun Türü : Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parselde Kayıtlı Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 15 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 16 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Asma Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 18 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 19 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 20 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Bodrum Kat 21 Bağımsız Bölüm No'lù Depo, Bodrum Kat 22 Bağımsız Bölüm No'lù Depo Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 12.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 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. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım 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 Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parselde Kayıtlı Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 15 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 16 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Asma Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 18 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 19 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 20 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Bodrum Kat 21 Bağımsız Bölüm No'lu Depo, Bodrum Kat 22 Bağımsız Bölüm No'lu Depo Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gereklili 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 bekłentisi 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 karşılaşılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyülüklük, 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 değerlendirmesinde 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 değerlendirmeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerde 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, elverisizlik, 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 yaklaşımıdır. 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 değeriörneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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.

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

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

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

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

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

Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

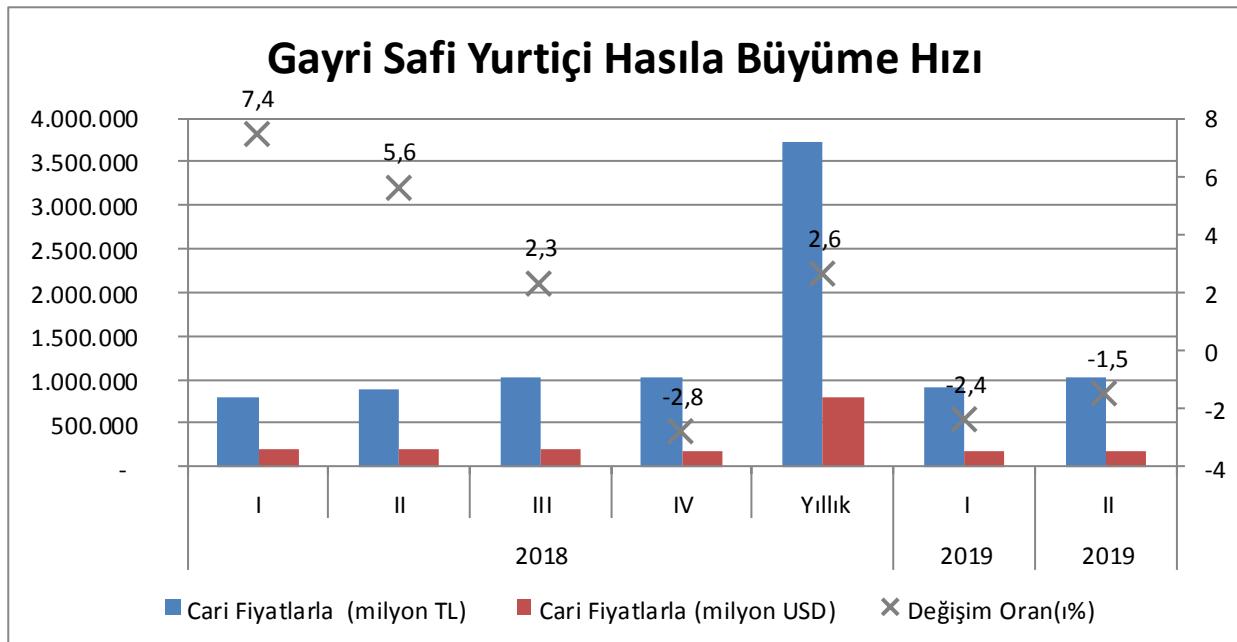
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yaridan 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 uyumlaşmıştır ve kamu hizmetlerine erişimi artırılmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

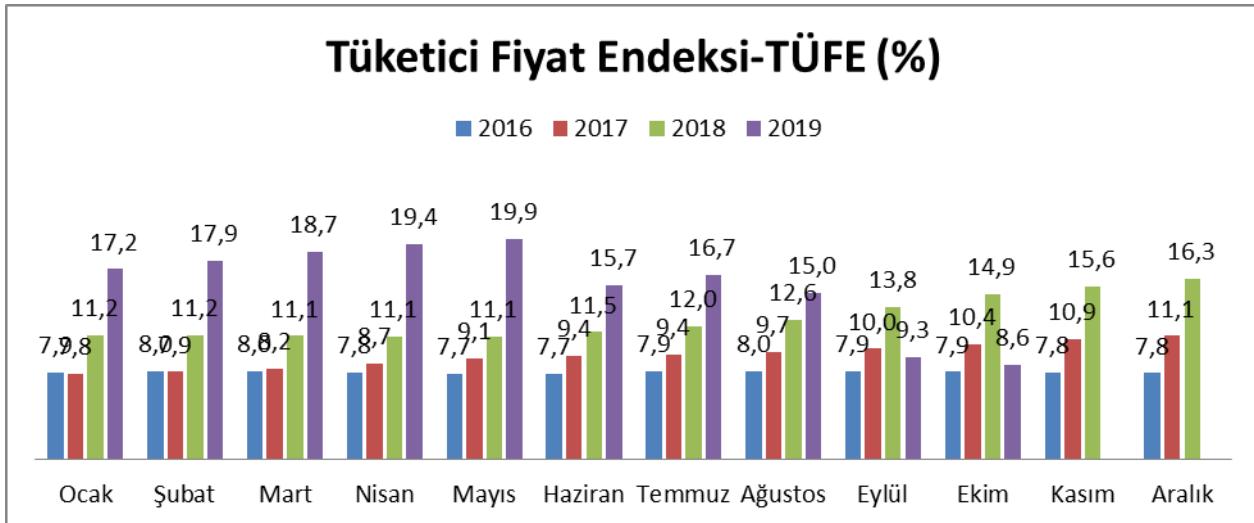
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyümeye performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyümeye gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre ugramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarısını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümeyenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale

gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyümeye modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyümeye rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrılacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde artırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyümeye potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

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

İnşaat sektörünün uzun dönemi eğilimlerine bakıldığından genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söyleyebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyümeye ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyümeye sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümeye paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyümeye dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 'nın faiz

oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu banklarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleşmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu banklarının konut kredisini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektörde önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Adana İli

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehri. 2018 yılı verilerine göre, 2.220.125 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 160 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.)

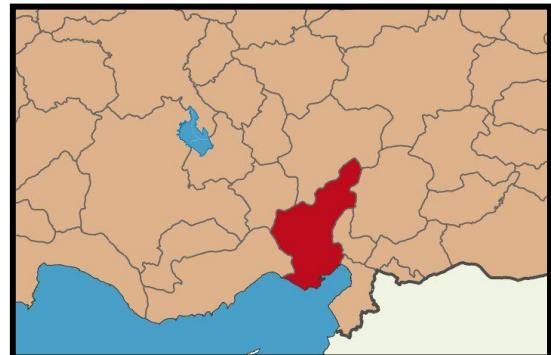
01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alan olup ülkenin onde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

4.3.2 Tarsus İlçesi

Adana'nın merkez ilçelerinden biridir. Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. 1950 den sonra kentin hızla sanayileşmesi, ovalık alanda baraj ve sulama kanallarıyla sulu tarıma geçilmesi ve buna bağlı tarımın özellikle yüksek nitelikli pamuk tarımının yapılması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Nüfus artışı özellikle konut sorunu ve gecekondulaşmayı artırmışsa da son yıllarda ilçenin kuzey kesimlerinde yürütülen 'Kuzey Adana' uydukent projesiyle planlı kentleşme gelişmekteydi.



Seyhan Nehri'nin batı kanadında yer alan Seyhan ilçesi şehrin kültür ve iş merkezidir. D-400 devlet yolu (şehir sınırları içerisinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı olarak da kabul edilir) şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ekonomik bir sınır gibidir. Seyhan'nın D-400 karayolunun kuzeyinde kalan kısmı, şehrin ekonomik olarak gelişmiş yeridir. D-400 boyunca, oteller, kültür merkezleri, ticaret ve iş binaları sıralanmaktadır. D-400'ün güney kısmında kalan şehrin eski merkezi geleneksel ve modern mağazaların şehir sakinlerine sunulduğu pazar alanıdır. Buranın güneyi ise düşük gelirli sakinlerin tercih ettiği bir yerleşim alanıdır.

İlçenin tarihi mahallesi olan Tepebağ mahallesinde ilk imar çalışmaları neolitik çağ'a uzanmaktadır. Seyhan Nehri'nin karşısındaki tepede bulunan Tepebağ'ın surlarla çevrilmesinin ardından Taşköprü'nün uzağında kalmıştır. Varlıklı bir Ermeni mahallesi Osmanlı döneminde ortaya çıkmıştır ve Tepebağ ilçenin Ermeni mimarisini tarihi evleri ve taş okullarıyla yansıtır. Günümüzde Tepebağ arkeolojik parka çevrilmekte olup, arkeolojik kazıların yanında 18. yüzyıldan kalma evler ve kamu binaları restore edilip butik otellere, kafelere ve restoranlara dönüştürülmektedir.

Seyhan ilçesinin içinden geçen Seyhan nehri üzerindeki köprülerden en dikkat çekeni 4. yüzyıldan kalma bir Roma köprüsü olan Taşköprüdür. 2007 yılına kadar motorlu araçlara açık olan bu köprü dünyadaki en eski köprü unvanına sahipken günümüzde sadece yaya ve bisiklet trafiğine açıktır. Berlin-Bağdat Demiryolu Projesinin bir ayağı olan Demirköprü, 1912'de inşa edilen bir tren köprüsüdür.

İlçe merkezinin kuzeyinde bulunan Regülatör köprü ise nehir suyu için bir regülatör olarak kullanılan bir köprüdür. Seyhan ilçesinde bulunan bir diğer tarihi yapı, 1882 yılında Adana valisi tarafından inşa edilen Büyük Saat, 32 metre yüksekliğiyle Türkiye'deki en uzun saat kulesidir. Fransız İşgali sırasında hasar görmüştür ama 1935'te yeniden inşa edilmiştir ve şehrin ve ilçenin armasında sergilenmektedir. Ayrıca tarihi Kazancılar Çarşısı da, Büyük Saat civarında kurulmuştur.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Seyhan ilçesi Cemalpaşa semtinde yer almaktadır. Taşınmaza Kasım Gülek Köprüsünden güneye gidilerek, Gazipaşa Bulvarına girildiğinde, sağ kolda bulunan 6. parselde yer alan binaya ve taşınmazlara ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Cemalpaşa semti Adana'nın Seyhan ilçesi sınırları bulunan şehrin en bilindik, apartman tipi yaplaşmanın ilk örneklerinin yer aldığı 3 bulvardan biri olan Gazipaşa Bulvarında konumludur.

Yakın çevresinde Sular Meydanı, Kasım Gülek Köprüsü, banka şubeleri, hazır giyim mağazaları, döviz büroları, restoranlar, kafeler bulunmaktadır.

Taşınmaz Cevat Yurdakul Caddesine yaklaşık 120m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Adana
İlçesi	Seyhan
Mahallesi	Cemalpaşa
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1456
Parsel No	830
Yüzölçümü	789,50 m ²
Niteliği	Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir 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 15 No'lu	22/208	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Zemin Kat 16 No'lu	18/208	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Asma Kat 17 No'lu	8/208	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Asma Kat 18 No'lu	8/208	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Asma Kat 19 No'lu	8/208	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Asma Kat 20 No'lu	8/208	Büro	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Bodrum Kat 21 No'lu	14/208	Depo	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Bodrum Kat 22 No'lu	10/208	Depo	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Serhler Hanesinde

- Bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı 22.10.1986
- 05.01.2018 tarih 604 yevmiye no ile İstanbul Ticaret Müdürlüğünün beyanı bulunmaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 18.04.2018 tarihinde "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işlemi yapılmıştır.

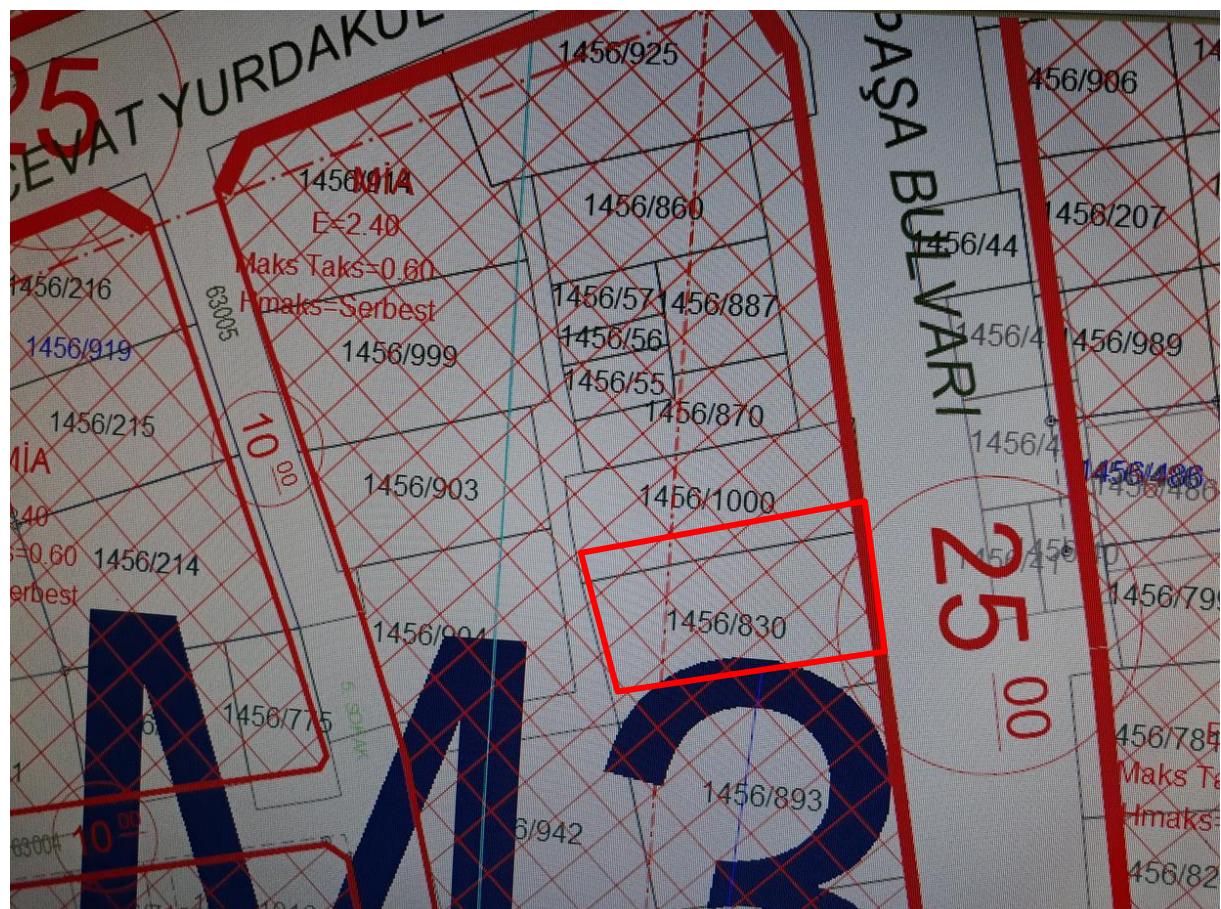
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecektir ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklısı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel yoktur.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 1456 ada 830 numaralı parsel; Seyhan Belediye Başkanlığıncı 05.08.2013 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli MiA Uygulama İmar Planında "Merkezi İş Alanı"nda kalmakta olup, TAKS=0,60 KAKS=2,40 Hmaks=Serbest yapılışma şartlarına sahiptir.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 22.10.1986 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi
- 26.10.1982 tarih 3/29 No'lu yeni yapı ruhsatı
- 31.08.1984 tarih 10/11 No'lu tadilat ruhsatı
- 17.04.1986 tarih 12/9 No'lu yapı kullanma izin belgesi
- 14.05.2019 tarih, HJCFG EVS1GM4HZKN No'lu Yapı Kayıt Belgesi (779 m²)

Görülmüştür.

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

Tarsus Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveinde, 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 taşınmazın gayrimenkul yatırıım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 14.05.2019 tarihinde toplam 779 m² alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarihli ve 38/991 sayılı İlke Kararı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırıım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir. Alınan ilke kararına bağlı olarak taşınmazın gayrimenkul yatırıım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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 değerlendirme” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nızamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + Asma Kat + 7 Normal Kat
Yaşı	:	~33
Brüt Alanı	:	15 No: 143 m ² 16 No: 88 m ² 17 No: 61 m ² 18 No: 61 m ² 19 No: 65 m ² 20 No: 65 m ² 21 No: 150 m ² 22 No: 146 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok

Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 22 adet bağımsız bölümden oluşan Seçkin Apartmanında yer alan 2 adet dükkân, 4 adet büro, 2 adet depodur.
- Taşınmazın bulunduğu apartman Gazipaşa Bulvarına cephesi bulunmaktadır.
- 15 nolu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 143m² kullanım alanı bulunmaktadır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığından solda konumludur.
- 16 nolu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 88m² kullanım alanı bulunmaktadır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığından sağda konumludur.
- 17 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61m² kullanım alanı bulunmaktadır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığından sol arkada konumludur.
- 18 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61m² kullanım alanı bulunmaktadır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığından sağ arkada konumludur.
- 19 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65m² kullanım alanı bulunmaktadır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığından sol önde konumludur.
- 20 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65m² kullanım alanı bulunmaktadır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığından sağ önde konumludur.
- 21 nolu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 150m² kullanım alanı bulunmaktadır. Katın güneyinde konumludur.
- 22 nolu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 146m² kullanım alanı bulunmaktadır. Katın kuzeyinde konumludur.
- 8 adet taşınmaz mevcutta aralarındaki duvar kaldırılarak birleştirilmiştir. Mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Projede asma katta yer alan büro kat holü alanı 17m², mevcutta asma kat şube alanına dahil edilmiştir. Bu alan, yapı kayıt belgesi olduğu için değerlendirmede dikkate alınmıştır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve asma katlar ihtiyaça göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Mevcut durumda Bankanın bodrum katı 296 m² zemin katı 231 m² asma katı 252 m² alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.



Gayrimenkuller içerisinde yapılan 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

Değerleme konusu taşınmazlar banka şubesи olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını 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 Gayrimenkulün 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.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaşılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımada izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyülüklük, 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.

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu iş merkezinde konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	Vali yolu Caddesi	130	103	1.250.000 TL	12.136 TL	Vatan Emlak 05075125310	Bodrum katı 30m ² , zemin katı 100m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından şerefiyesi düşüktür.)
2(dükkan)	Ziya Paşa Bulvarı	105	105	1.900.000 TL	18.095 TL	Sahibinden 05322310822	Zemin katı 105m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
3(dükkan)	Ramazanoğlu Caddesi	50	50	850.000 TL	17.000 TL	Emlak Market 03224580999	Zemin katı 50m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
4(dükkan)	Şinasi Efendi Caddesi	190	127	2.200.000 TL	17.323 TL	Mert Emlak 03246220055	Bodrum katı 70m ² , zemin katı 120m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
5(dükkan)	Gazipaşa Bulvarı	200	140	2.500.000 TL	17.857 TL	Görgün Emlak 03224547507	Asma katı 100m ² , zemin katı 100m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
6(dükkan)	Gazipaşa Bulvarı	170	122	2.200.000 TL	18.033 TL	GMax Emlak 03224584747	Asma katı 80m ² , zemin katı 90m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)

Emsallerde 1. Bodrum katlar 10/100, asma katlar 40/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyülüklere göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstelenen Fiyat(TL)	1.250.000	1.900.000	850.000	2.200.000	2.500.000	2.200.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.125.000	1.710.000	765.000	1.980.000	2.250.000	1.980.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m ²)	103	105	50	127	140	122
Birim M2 Değeri	10.922	16.286	15.300	15.591	16.071	16.230
Konum Düzeltmesi	30%	0%	10%	5%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	0%	5%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	14.199	16.286	16.065	16.370	16.071	16.230
Ortalama	15.870 TL					

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 15.870 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkan Alanı(m ²)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
15 no: 143	143,0	15.870 TL	2.269.428 TL
16 no: 88	88,0	16.346 TL	1.438.468 TL
17 no: 61	24,4	16.981 TL	414.337 TL
18 no: 61	24,4	16.981 TL	414.337 TL
19 no: 65	26,0	16.981 TL	441.507 TL
20 no: 65	26,0	16.981 TL	441.507 TL
21 no: 150	15,0	16.981 TL	254.716 TL
22 no: 146	14,6	16.981 TL	247.923 TL
Toplam	361,4		5.922.223 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 5.922.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 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 mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

KIRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alani (m ²)	Düzeltilmiş Alani	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Gazipaşa Bulvarı	35	35	3.500 TL	100 TL	Reality World Emlak 03224587744	Zemin katı 35m ² kullanım alanı dükkan kiralıktr. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
2(dükkan)	Gazipaşa Bulvarı	50	50	5.000 TL	100 TL	Görgün Emlak 03224547507	Zemin katı 50m ² kullanım alanı dükkan kiralıktr. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
3 (dükkan)	Atatürk Caddesi	405	202	28.000 TL	139 TL	Reality World Emlak 03224587744	Asma katı 135m ² , bodrum katı 135m ² , zemin katı 135m ² kullanım alanı dükkan kiralıktr. (Emsal konum açısından şerefiyesi daha yüksek bölgede konumluudur.)

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer almaktadır.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yer almaktadır.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza göre çok daha iyi bir konumdadır.



KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.500	5.000	28.000
Pazarlık Payı	10%	10%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.150	4.500	22.400
Büyükük(m ²)	35	50	202
Birim M2 Kirası	90	90	111
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-15%
Büyükük Düzeltmesi	-5%	-5%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-5%	-5%	-15%
<i>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</i>	86	86	94
<i>Ortalama</i>			88 TL

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 88 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkanın kapitalizasyon oranı %6 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Çevredeki mağazalar için amortı süresi beklentilerinin 14-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6 olarak kabul edilmiş 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)

Banka Alanı(m ²)	Banka Düzeltılmış Alanı(m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
15 no: 143	143,0	88 TL	12.644 TL	151.727 TL	0,06	2.528.787 TL
16 no: 88	88,0	91 TL	8.014 TL	96.172 TL	0,06	1.602.862 TL
17 no: 61	24,4	95 TL	2.308 TL	27.701 TL	0,06	461.689 TL
18 no: 61	24,4	95 TL	2.308 TL	27.701 TL	0,06	461.689 TL
19 no: 65	26,0	95 TL	2.460 TL	29.518 TL	0,06	491.964 TL
20 no: 65	26,0	95 TL	2.460 TL	29.518 TL	0,06	491.964 TL
21 no: 150	15,0	95 TL	1.419 TL	17.030 TL	0,06	283.825 TL
22 no: 146	14,6	95 TL	1.381 TL	16.575 TL	0,06	276.257 TL
Toplam	361,4		32.995 TL	395.942 TL		6.599.039 TL

Taşınmazın gelir yöntemine göre değeri 6.599.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 32.995 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlendirme” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısmaların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

8 adet Bağımsız Bölüm	
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	5.922.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	6.599.000 TL

Banka nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun nedeni bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için oturmuş, belirli bir rayicin olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerleri 5.922.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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" işyeri olarak dâhil edilmesi uygundur.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtiltiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının 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.

31.12.2019 Tarihi İtibarıyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	5.922.000
KDV Dâhil	6.395.760

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	32.995
KDV Dâhil	38.934

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

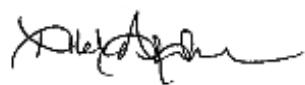
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İçesi	SEYHAN							
	Mahallesi	CEMALPAŞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
20	1456	830				ha	m ²	dm ²	
			BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DÖPÜK İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.			789,50 m ²			
Sınırı			Planındadır						
Zemin Sistem No : 8303483									
BAĞIMSIZ BÖLÜM	<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETI <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Satış Bedeli</td> <td style="width: 33%;">Niteliği</td> <td style="width: 33%;">Arsa Payı</td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>DÜKKAN</td> <td>22/208</td> </tr> </table>			Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	0,00	DÜKKAN	22/208
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı						
0,00	DÜKKAN	22/208							
	Blok No.	Kat No.	Beğimsiz Blm. No.						
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konutması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI /22/10/1986								
Sahibi	SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		15812	15	1393		18/04/2018		Cilt No.	
Sahife No.		 <p>Boşluk Uzundur Serdar N... Yerkili Meclis Kardeşliği NOT : * Milletvekili gerekli dökümleri bu belgeye birlikte kopyalarını teslim etmiştir. ** Təqib Karunu Hükümet gərginliyi təmin etmək üçün Tapu Seç Hədəfəsiye başdırırıktır.</p>						Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
D.M.O Basım İzl. Mz. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stock No 199									

ANA GAYRİMENKULÜN İLİ: ADANA İLÇESİ: SEYHAN MAHALLESİ: CEMALPAŞA KÖYÜ: SOKAĞI: MEVKİİ:		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf				
Pafta No. 20 Ada No. 1456 Parsel No. 830		Niteligi					
		Yüzölçümü ha 789,50 m² m ² dm ²					
		BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DÖRT DAİRELİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT. Sınırı Planindadır					
Zemin Sistem No : 8303490							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Satış Bedeli		Niteliği			
		0,00		DÜKKAN		Arsa Payı	Blok No.
Edinme Sebebi				18/208	-	ZEMİN	16
Sahibi		SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ		Tam.			
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	15812	15	1394			18/04/2018	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT: * Mülkiyete gayri meşhur bir şartın varlığı konusunda bir soruşturma başlatılmıştır. ** Tarihi Kararla Hükümlenmiş görevin yetkili得意の担当者 (Toplu Sıfırt Meşhûl) ile birlikte orta bir tarih.</small>							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN İli : ADANA İçesi : SEYHAN Mahallesi : CEMALPASA Köyü : Sokağı : Mevkii : Pafta No. : 1456 Ada No. : 830	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf			
	 TAPU SENEDİ							
	Niteliği					Yüzölçümü		
						ha	m ²	
						789,50	m ²	
	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARŞI APT.							
Sınırları Planundadır					Zemin Sistem No : 8303491			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.		
0,00		BÜRO		8/208	-	ASMA 17		
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Şermaye Komisyonu işleminden. VÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI : 22/10/1986						
BAĞIMSIZ BÖLÜM		SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		15812	15	1395		18/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.								
Tarih							Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN İli : ADANA İlçesi : SEYHAN Mahallesi : CEMALPAŞA Köyü : Sokağı : Mevki : Pafta No. : 20 Ada No. : 1456 Parsel No. : 830	 Turkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ				Fotoğraf		
Siniri	Planundadir				Zemin Sistem No : 8303492		
	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLIKLIDEROÜLKÜDKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KAROİR APT.						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKİ		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.		
0,00		BÜRO		\$/208	Kat No.		
Edinme Sebebi		Bağımsız Eml. No.		ASMA	18		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Tamamı ŞEKERBANK T.A.S. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986					
Sahibi		SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		15812	15	1396 b		15/04/2018	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
 <p>NOT : * Mülkün geçtiği her koltuk ile birlikte tapu hizmetine alınması istenir. ** Telâket Kasası Hükümleri genelde sözleşmeli olup Tapu Erol Mülâkât Sistemi'nde yer almaktadır.</p>							

ANA GAYRİMENKULÜN İl: ADANA İlçesi: SEYHAN Mahallesi: ÇEMALPAŞA Köyü: Sokağı: Mevkii:	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf					
	TAPU SENEDİ								
	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Niteliği			Yüzölçümü		
							ha	m ²	dm ²
	28	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL SATILIK İŞ DEPO İŞ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		789,50 m ²			
Sinin	Planundadır		Zemin Sistem No : 8303493						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim. No.
0,00			BÜRO			8/208	-/-	ASMA	19
BAĞIMSIZ BÖLÜM Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.S. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayaş Sermaye Konutları işlenmiştir. VÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986								
	Sahibi	SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		15812	15	1397		18/04/2018		Cilt No.	
Sahife No.								Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gittiği tarih herhangi bir şartsızlık konusunda bir münasebat ederse de. ** Tabagat Konumu İstemi: On egegizmeler adlı dosyada 1-15 Nolu Sayı İşbu Mülkiyetin tabagat konumudur.									

ANA GAYRİMENKULÜN İl: ADANA İlçesi: SEYHAN Mahallesi: GEMALPASA Köyü: Sokağı: Mevkii:	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ				Fotoğraf			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü ha m ² dm ²			
	20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL MATLI İKİ DERO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDORT DAIRELİ KARGIR APT.		789,50 m ²		
Sınırları Birimindadır								
Zemin Sistem No : 8303494								
KAT MÜLKİYETI <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim. No.
	0,00		BÜRO		\$/208	/-	ASMA	20
Tamam ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Komülasyonu İşleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI :22/10/1986								
Edinme Sebebi								
Sahibi		<u>ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ</u> İsim <u>ŞEYHAN</u>						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	15812	15	1398			18/04/2018		Cilt No.
Sahife No.		 * Sichino Uygundur. ** Serdar AYAYA Vakillik İmza Vandemec 11.5.2018 11.5.2018						
Sıra No.								
Tarih								
<small> NOT : * Mülkiyeten gayri aynılık hâllerde bu sahifeler iki tapu kopyasına en çoksaat edilecektir. ** Tescilgen Karancı Hükümleri gereğince adres değişikliğiyle Tapu Stet Moteldeğine Uygun olacak. </small>								
<small> DM.O Basım İpl. Mđ. Döner Sermaye İğitmesi tarafından basılmıştır. </small>								
Stock No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDI			Fotoğraf	
	İlçesi	SEYHAN						
	Mahallesi	CEMALPAŞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÖKKAN DÖRT BÜRO ONDORT DAIRELİ KARGIR APT.				789,50 m ²	
			Sınırları	Planedadır				
Zemin Sistem No : 8303495								
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ				<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ		<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK		
Satış Bedeli				Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00				DEPO		14/208	4	BODRUM
Edinme Sebebi				Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kaydedilen ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konusması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI : 22/10/1986				
Sahibi				SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		15812	15	1390		18/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.				* Mülkiyetin gayri hizmetli bir şerefin içine sahip olduğu konusunda mahsulat edilirken ** İdareye Karanlılık Hükümleri genelgesi yesil arka dolguluğu ile Tapu Büro İmzasının belli olmalıdır		Sahife No.		
Sıra No.								
Tarih						Tarih		

D.M.O Basım İşl. Mđ.

Düner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stock No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ				
		İli : ADANA İlçe : SEYHAN Mahallesi : CEMALPAŞA Köyü : Sokağı : Mevkii :						
		Pafta No. : 20 Ada No. : 1456 Parsel No. : 830						
		Niteliği : BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.						
		Yüzölçümü : 789,50 m ²						
		ha m ² dm ²						
Sınırları : Planindadir		Fotoğraf						
Zemin Sistem No : 8303496								
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ		<input type="checkbox"/> DEVRE MULK				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.			
0,00		DEPO		10/208	Kat No. Birim. No.			
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986		Blok No. Kat No. Birim. No.				
Sahibi		SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ		Tam				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		55812	15	1400	18/04/2018		Cilt No.	
Sahife No.				Sicilin Uygundur. Serdar Yekta Müşteri Yardımcısı		Sahife No.		
Sıra No.				NOT : * İmzaların garipliği hatalı olabilir. İmza bilgileri manzus olmalıdır. ** Telidat Konusu Hükmenin geçerliliği arzı doğruluklu bir Tapu Birimi Məsələsinə birləşdirilir.		Sıra No.		
Tarih				Tarih		Tarih		
D.M.O Basım İst. Mt.						Döner Sermaye İşlemesi tarafından başnalmıştır.		
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>						Stok No 199		

TAPU KAYIT BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
183919717441	2019-11-07-14.42.14.515186	71744	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303489	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/ZEMİN/15
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	22/208
Cilt / Sayfa	15/1393	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228886	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliğine gidilmiştir) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 2123	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MUDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
183919717451	2019-11-07-14.41.53.150606	71745	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303490	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/ZEMİN/16
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	18/208
Cilt / Sayfa	15/1394	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228889	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MUDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:53

MakbuzNo	DekontNo	BağvuruNo
183919717471	2019-11-07-14.41.30.839876	71747

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303491	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/ASMA/17
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	8/208
Cilt / Sayfa	15/1395	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İstirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228892	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Sirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MUDURULUGU VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:53

MakbuzNo	DekontNo	BağvuruNo
183919717481	2019-11-07-14.40.48.336857	71748

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303492	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/ASMA/18
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	8/208
Cilt / Sayfa	15/1396	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İstirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228894	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Sirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MUDURULUGU VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:53

MakbuzNo	DekontNo	BasvuruNo
183919717491	2019-11-07-14.40.07.742015	71749

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303493	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Girig/BBNo:	/ASMA/19
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	8/208
Cilt / Sayfa	15/1397	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228896	(SN-8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MUDURULUGU VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesis Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:53

MakbuzNo	DekontNo	BasvuruNo
183919717500	20191107-2056-F00489	71750

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303494	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Girig/BBNo:	/ASMA/20
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	8/208
Cilt / Sayfa	15/1398	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228899	(SN-8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MUDURULUGU VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesis Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 19:49

MakbuzNo	DekontNo	BağvuruNo
183919720475	2019-11-07-19.48.26.856578	72047

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303495	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM/21
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkil:		Arsa Pay / Payda	14/208
Cilt / Sayfa	15/1399	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228902	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	(SN:774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:54

MakbuzNo	DekontNo	BağvuruNo
183919717520	20191107-2056-F00488	71752

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303496	AT Yüzölçüm (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliğ:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM/22
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkil:		Arsa Pay / Payda	10/208
Cilt / Sayfa	15/1400	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAIRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986			

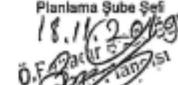
Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425228904	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 15812 Tarih: 18/04/2018	

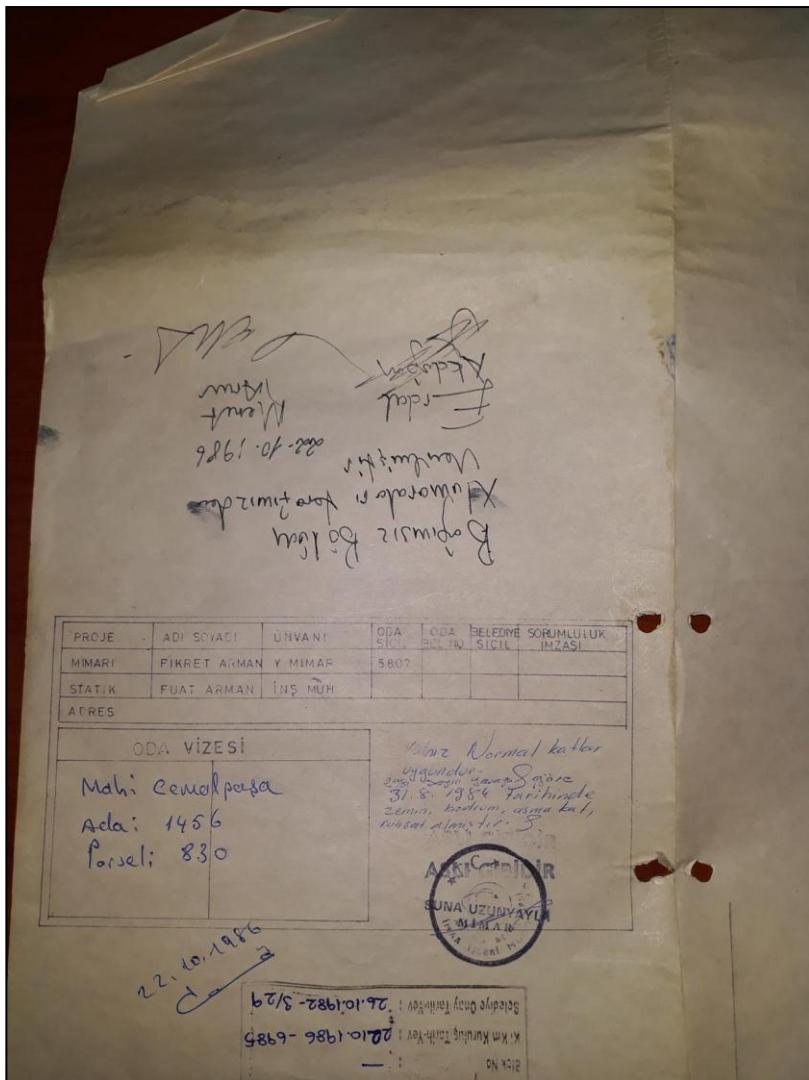
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

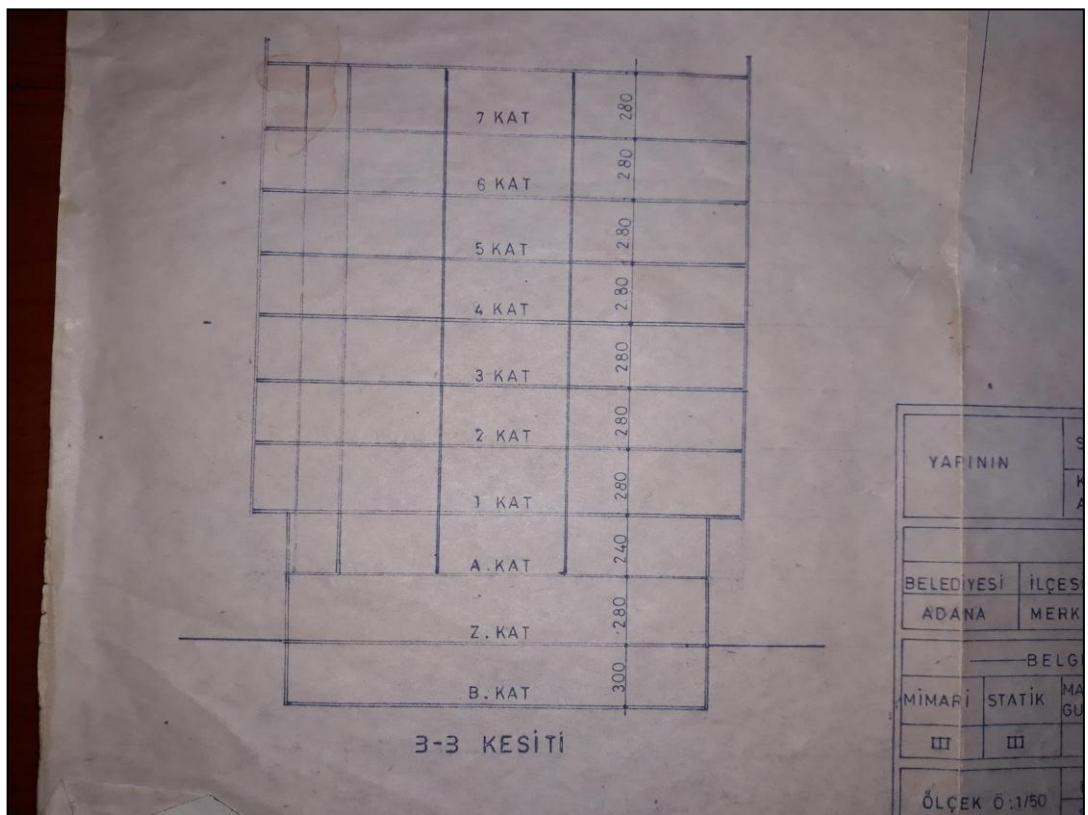
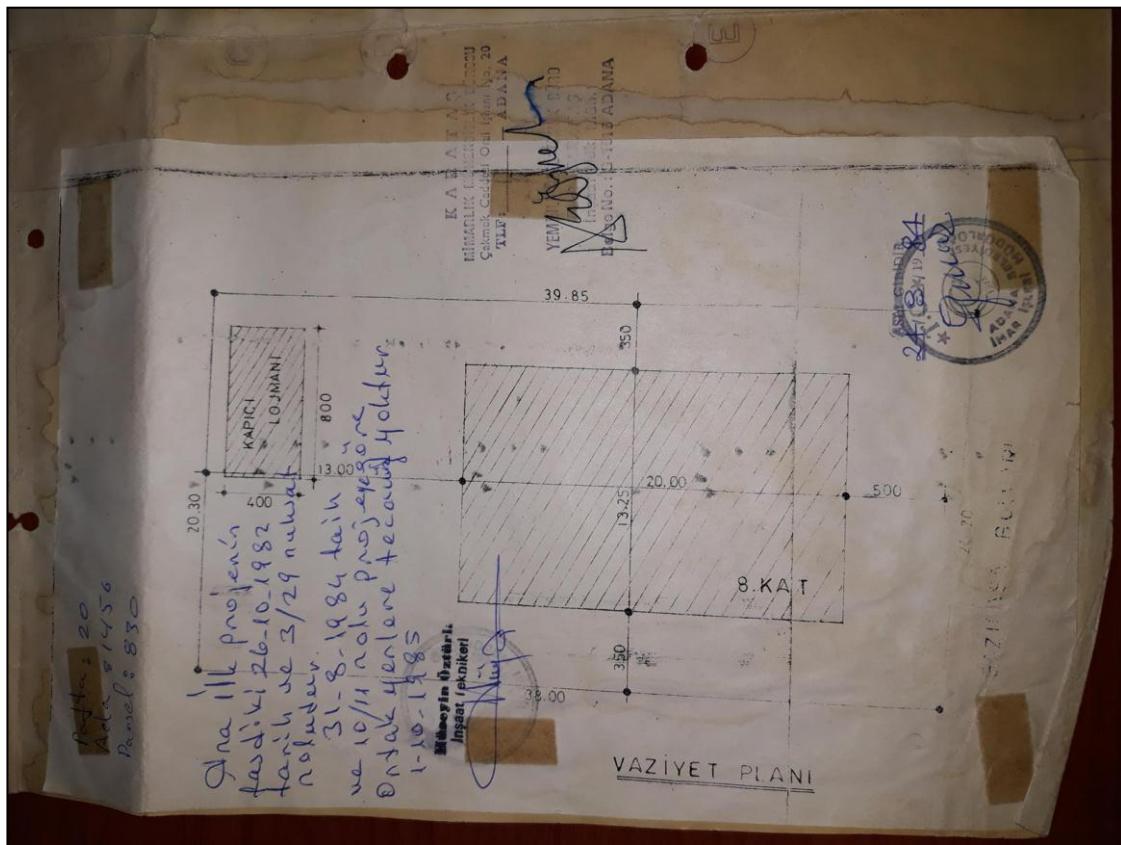
Tip	S.B.i. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	(SN:774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

1 / 1

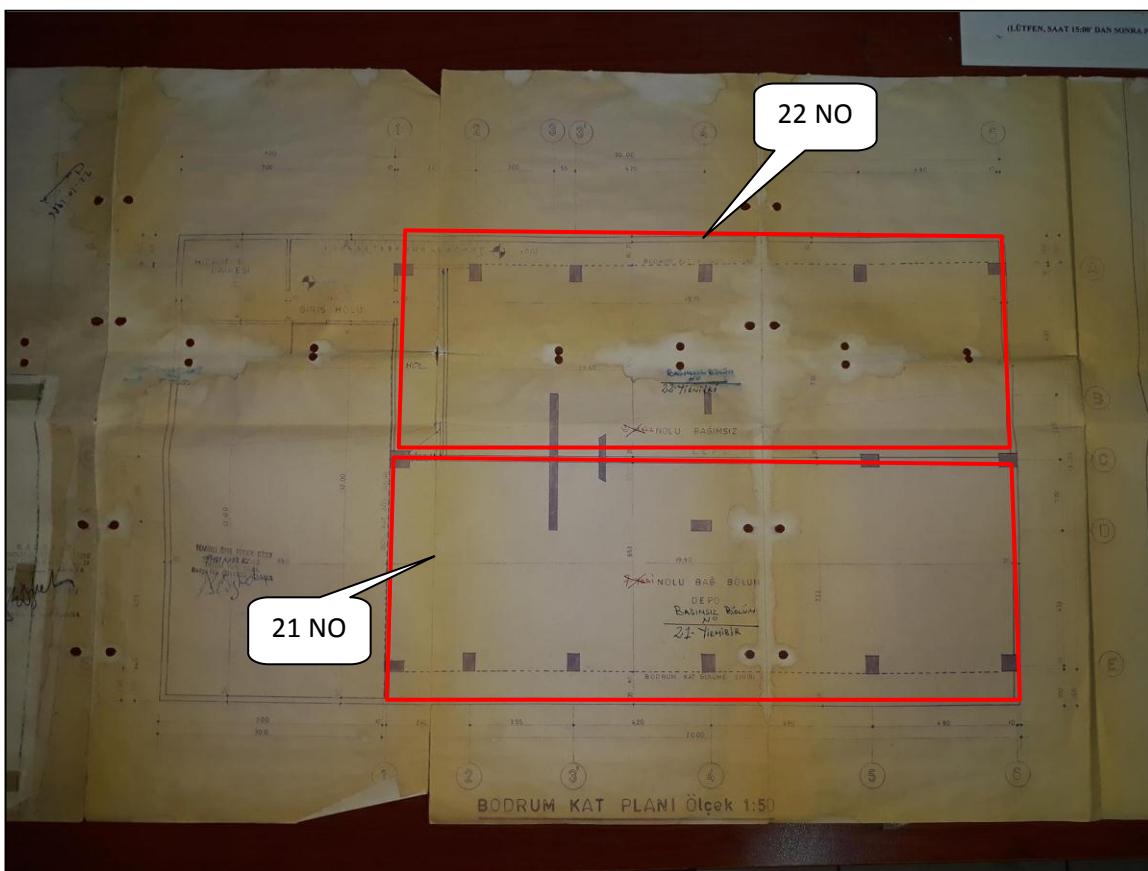
T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ		ADRES: CAN BURAK KAYA	İmar Pafta No N34C22C4D		
Gün Sayı : 08.11.2019			KADASTRO		
62619			Pafta	Ada	Parsel
			1455	530	
Notlar: MERKEZİ İŞ ALANI, E=2.40, MAKS TAKS=0.60, H MAKS=SERBEST					
İmar Durumunu Çizen :  11.11.2019					
İmar Plan Onay Tarihi : 13.09.2013		Bina Yüksekliği (en fazla) : <u>Mahalle Kırıltarı</u>			
İmar Plan Karar No : 101		Kat Yüksekliği : <u>Yanıtmalıktır</u>			
Parcelasyon : <u>İhdas ve Tasnid İşlemi</u>		Ticari amaçla zemin kat yüksekliği : <u>Yanıtmalıktır</u>			
Mahalleesi : CEMLAPASA		Su besman yüksekliği (en fazla) : <u>Yanıtmalıktır</u>			
Yerel Dözeni : <u>Markazi İş Alanı</u>		Asma kat ve yüksekliği : <u>Yanıtmalıktır</u>			
Kötü Dözeni : <u>Ayrıltı</u>		Bina derinliği : <u>Yakınlarında talep edilecektir</u>			
Kat Adedi (Zenin dahil) : <u>Serbest</u>		On Bahçe Mesafesi : <u>Yanıtmalıktır</u>			
T.A.K.S (Taban alanı) : <u>0.60</u>		Komşu Bahçe : <u>Yanıtmalıktır</u>			
K.A.K.S.(Kat alanı) : <u>2.40</u>		Arka Bahçe : <u>Yanıtmalıktır</u>			
Kapalı Çıkma : <u>Yanıtmalıktır</u>		Sertlindedə yapılabilecekler			
Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata gitre. İmar durumu ile yalnız proje tescili ettilerken ılgısal yorumlanır. İmar planlaması bir depliklik olursa harhangi bir hukuki iddia edilemeyecektir.					
Harita Şube Sefi  11.11.2019		İmar Müdürü		Planlama Sube Sefi  18.11.2019	

PROJE GÖRÜNÜMÜ

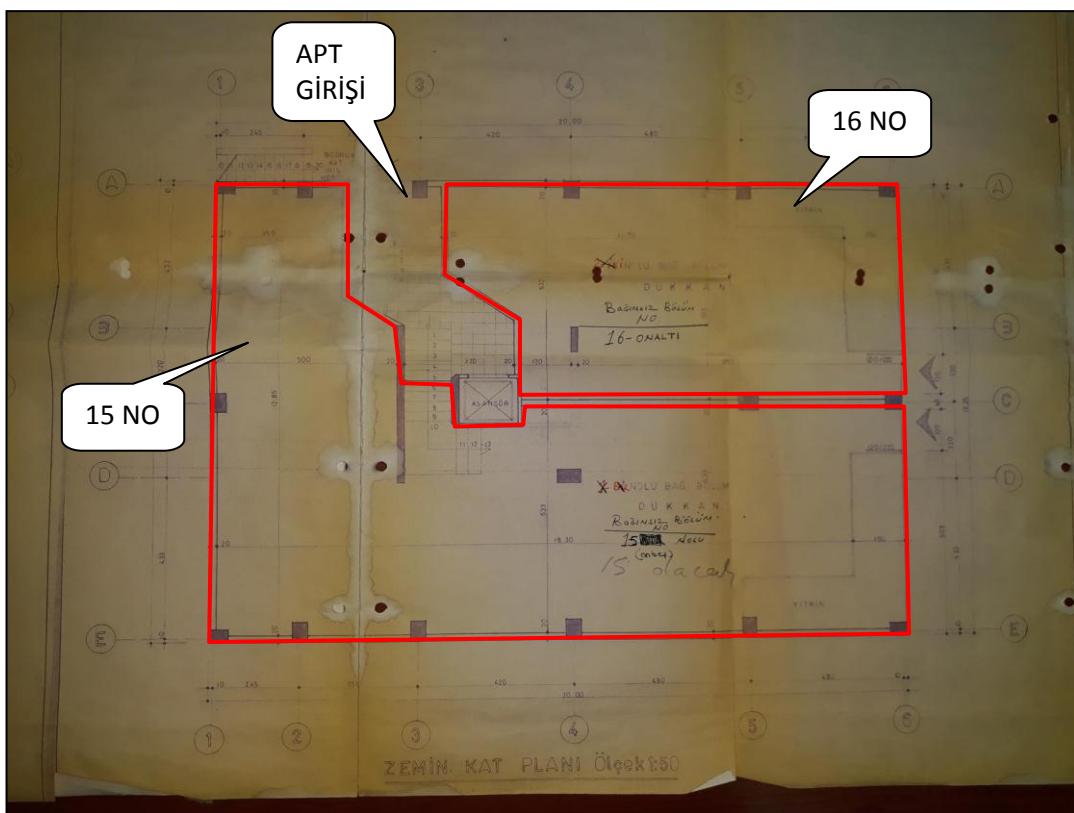




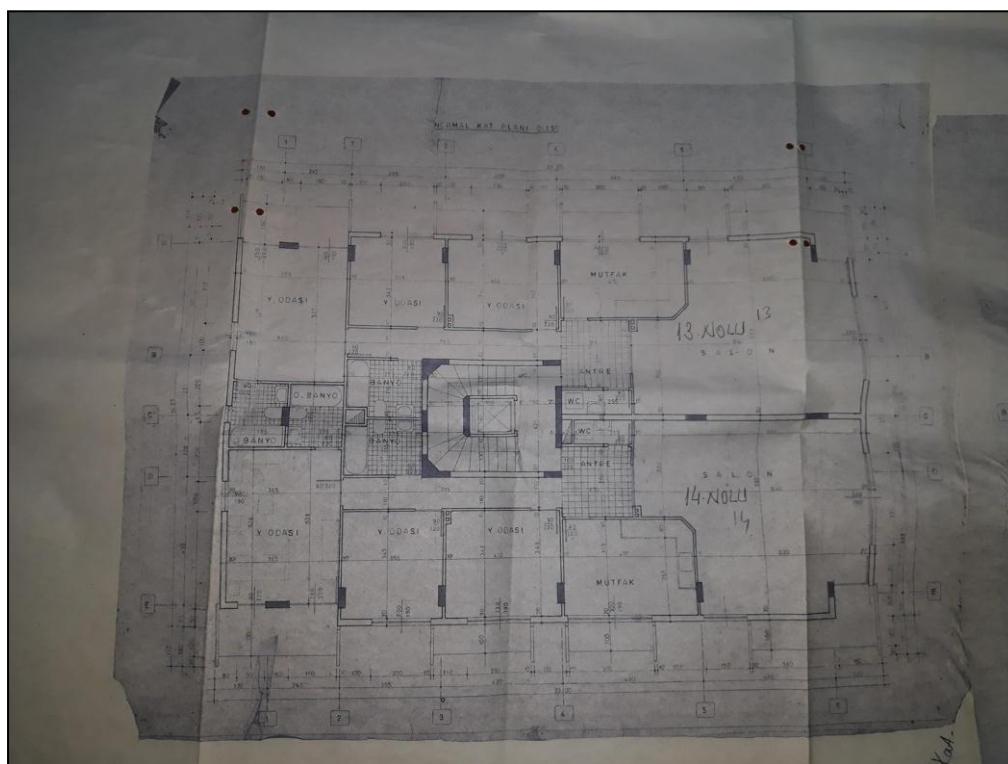
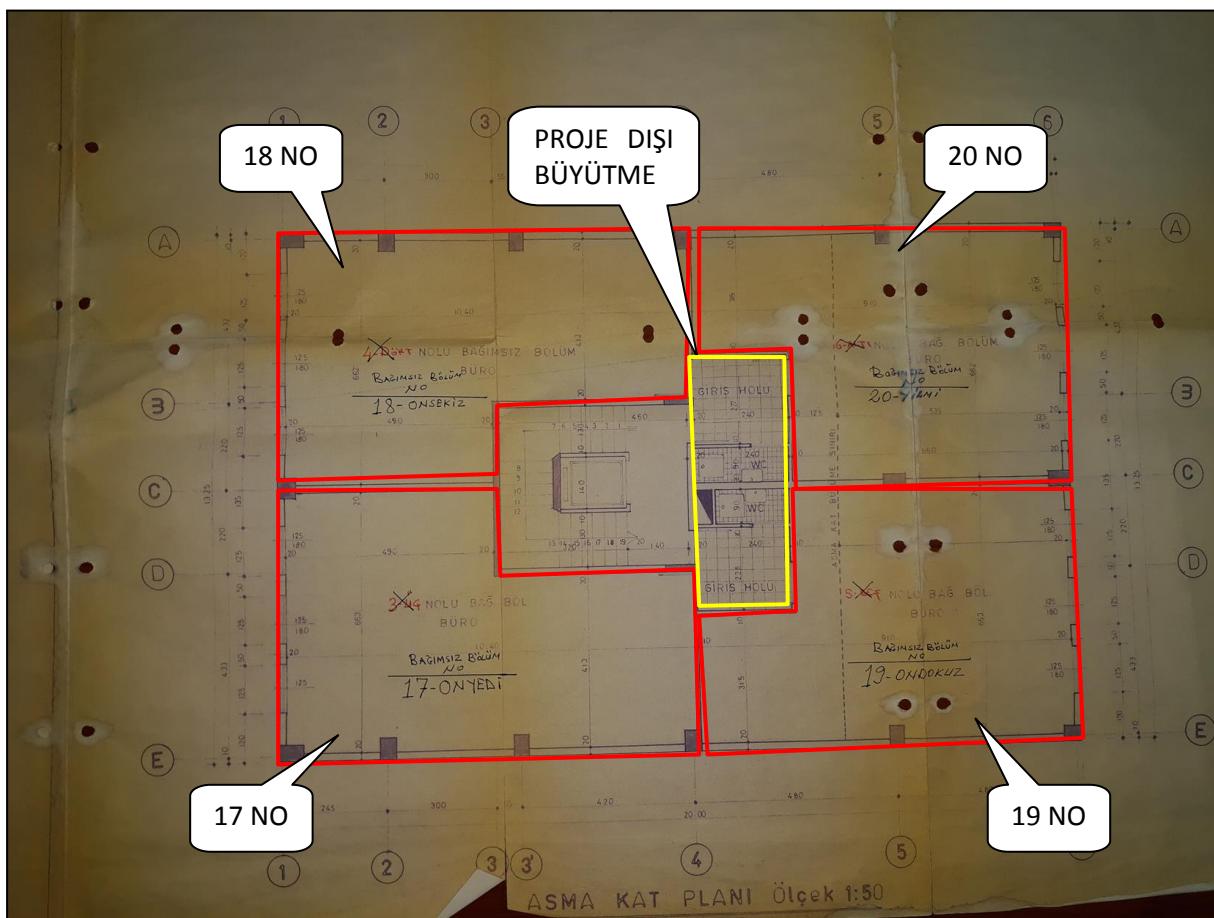
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.		2981 Sayılı yaşa kapsamındaki yepinin																																																																																																				
İli : Mesi : Belediyesi : Adı : (Adres) :		* Belge ne için verildi ite ilgili kişi (X) işaret ettiğinde işaretin sahibi ve yeminli bir kişi olur. 1. İNSAAT RUHSATNAMESİ (Daimi - Geçici) <input type="checkbox"/> 2. YAPI KULLANMA İZNI <input type="checkbox"/> 3. RUHSAT VE YAPI KULLANMA BİRLİĞİ <input type="checkbox"/>																																																																																																				
BÖLÜM : 1 — Yapının yeri Varsayımlı : Şehir : <u>İzmit</u> Mahalle : <u>Yıldız Mah.</u> Bölge : <u>İzmit</u> Kapı No. : <u>20</u> Pav. No. : <u>1156</u> Ada No. : <u>830</u> Parcel No. : Arsa maliki : BÖLÜM : 3 — Kapam		BÖLÜM : 2 — Yapının sahibi ve yeminli kişi : Ozel kişi ise Adı Soyadı : <u>Ender Alayhan</u> ve adresi : Resmi daire veya kuruluş : isim : Yapı kooperatif ise adı : Diğer şirket veya kurum ise : Yeminli büro Adı Soyadı : Grubu ve karte nosu : <u>G 655</u>																																																																																																				
BÖLÜM : 4 — Yapının tagayı sistemi <table border="1"> <tr> <th colspan="2">TAŞIYICI SİSTEM</th> <th>KOD</th> </tr> <tr> <td>a) Iskelet</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>b) Yıkama</td> </tr> <tr> <td>Iskeletin cinsi</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Yıkama Cinsi</td> </tr> <tr> <td>1. Çelik</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>1. Boğaz</td> </tr> <tr> <td>2. Betonarme</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>2. Tuğla</td> </tr> <tr> <td>3. Ahşap</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>3. Tıpalı</td> </tr> <tr> <td>Iskeletin dolgu maddesi cinsi</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>4. Karpiç</td> </tr> <tr> <td>1. Sac, çelik levha</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>5. Diğer</td> </tr> <tr> <td>2. Beton blok</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. Briket</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. Tuğla</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. Ahşap</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. Taş</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. Kerpiç</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8. Diğer</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table>		TAŞIYICI SİSTEM		KOD	a) Iskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	b) Yıkama	Iskeletin cinsi	<input type="checkbox"/>	Yıkama Cinsi	1. Çelik	<input type="checkbox"/>	1. Boğaz	2. Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Tuğla	3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	3. Tıpalı	Iskeletin dolgu maddesi cinsi	<input type="checkbox"/>	4. Karpiç	1. Sac, çelik levha	<input type="checkbox"/>	5. Diğer	2. Beton blok	<input type="checkbox"/>		3. Briket	<input type="checkbox"/>		4. Tuğla	<input type="checkbox"/>		5. Ahşap	<input type="checkbox"/>		6. Taş	<input type="checkbox"/>		7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>		8. Diğer	<input checked="" type="checkbox"/>																																																									
TAŞIYICI SİSTEM		KOD																																																																																																				
a) Iskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	b) Yıkama																																																																																																				
Iskeletin cinsi	<input type="checkbox"/>	Yıkama Cinsi																																																																																																				
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	1. Boğaz																																																																																																				
2. Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Tuğla																																																																																																				
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	3. Tıpalı																																																																																																				
Iskeletin dolgu maddesi cinsi	<input type="checkbox"/>	4. Karpiç																																																																																																				
1. Sac, çelik levha	<input type="checkbox"/>	5. Diğer																																																																																																				
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
3. Briket	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
4. Tuğla	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
6. Taş	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
8. Diğer	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																					
BÖLÜM : 5 — Kullanma amaci ve yüzölçümü <table border="1"> <tr> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüzölçümü (M2)</th> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüzölçümü M2</th> </tr> <tr> <td>1. Ev (.....)</td> <td></td> <td>8. Sinema tiyatro</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Apartman (.....)</td> <td></td> <td>9. Otel, motel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. Dükkan mağaza sayısı (.....)</td> <td></td> <td>10. Lokanta, gazon</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. Patoj (şimdideki dükkan sayısı) (.....)</td> <td></td> <td>11. Fabrika</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. İhbar Bürosu (şimdideki sayı) (.....)</td> <td></td> <td>12. Atölye</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. Depo orduye (.....)</td> <td></td> <td>13. İmalathaneye</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. Garaj hanger (6 ve 7 nci maddelerde yerine rıza-riye plakaların ola-şır gösterilecek sına-nı yapılarla Febr-u-kat atölye, İmalata-hane gibi ait clan-larda boş birelkel maddelerde gösteriniz.)</td> <td></td> <td>14. Hostane</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>15. Okul</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>16. Cami</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>17. Resmi daire</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>İsmi (.....)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>18. Kapıda bulanık</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>19.</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>TOPLAM</td> <td>236</td> </tr> </table>		Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	1. Ev (.....)		8. Sinema tiyatro		2. Apartman (.....)		9. Otel, motel		3. Dükkan mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta, gazon		4. Patoj (şimdideki dükkan sayısı) (.....)		11. Fabrika		5. İhbar Bürosu (şimdideki sayı) (.....)		12. Atölye		6. Depo orduye (.....)		13. İmalathaneye		7. Garaj hanger (6 ve 7 nci maddelerde yerine rıza-riye plakaların ola-şır gösterilecek sına-nı yapılarla Febr-u-kat atölye, İmalata-hane gibi ait clan-larda boş birelkel maddelerde gösteriniz.)		14. Hostane				15. Okul				16. Cami				17. Resmi daire				İsmi (.....)				18. Kapıda bulanık				19.				TOPLAM	236	BÖLÜM : 6 — Yapının kat adedi məsəlesi : <table border="1"> <tr> <td>a) Yapının kat sayısı</td> <td>Toplam kat sayısı</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Yol seviyesinin altında kat sayısı</td> </tr> <tr> <td>b) Yapının yükseliği (metre) GEÇKONDU</td> <td></td> </tr> </table> <p>Rayic bedeli Esas maliki Beyan edilen rayic bedeli TL/m2 : Tapu tahsis belgesindeki tarihi : Tapu tahsis belgesi verildiği tarihi : Tapu tahsis belgesine ait karar No. :</p>							a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı		<input type="checkbox"/>		Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı		<input type="checkbox"/>		Yol seviyesinin altında kat sayısı	b) Yapının yükseliği (metre) GEÇKONDU																							
Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2																																																																																																			
1. Ev (.....)		8. Sinema tiyatro																																																																																																				
2. Apartman (.....)		9. Otel, motel																																																																																																				
3. Dükkan mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta, gazon																																																																																																				
4. Patoj (şimdideki dükkan sayısı) (.....)		11. Fabrika																																																																																																				
5. İhbar Bürosu (şimdideki sayı) (.....)		12. Atölye																																																																																																				
6. Depo orduye (.....)		13. İmalathaneye																																																																																																				
7. Garaj hanger (6 ve 7 nci maddelerde yerine rıza-riye plakaların ola-şır gösterilecek sına-nı yapılarla Febr-u-kat atölye, İmalata-hane gibi ait clan-larda boş birelkel maddelerde gösteriniz.)		14. Hostane																																																																																																				
		15. Okul																																																																																																				
		16. Cami																																																																																																				
		17. Resmi daire																																																																																																				
		İsmi (.....)																																																																																																				
		18. Kapıda bulanık																																																																																																				
		19.																																																																																																				
		TOPLAM	236																																																																																																			
a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı																																																																																																					
	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı																																																																																																					
	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
	Yol seviyesinin altında kat sayısı																																																																																																					
b) Yapının yükseliği (metre) GEÇKONDU																																																																																																						
BÖLÜM : 8 — Konuların özellikleri Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak a) İma ile ilgili özellikler		BÖLÜM : 7 — Belediye geliri (Harç) <table border="1"> <tr> <td>Gelirin çeşidi</td> <td>Lira</td> <td>Kr.</td> <td>Lira</td> <td>Kt.</td> </tr> <tr> <td>İnsaat harcı</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>İskan harcı</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>İläke harcı</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Daire ile ilgili özellikler</td> <td colspan="5">c) Dairede kaç kişi yaşayor ()</td> </tr> <tr> <td>Oda Sayıları</td> <td>Daire Sayısı</td> <td>Başodevi yer ölçümü ml</td> <td>Dairenin szellikleri</td> <td>Olan</td> <td>Olmayan</td> <td>Toplam</td> </tr> <tr> <td>1. Odalı</td> <td>2. Odalı</td> <td>3. Odalı</td> <td>4. Odalı</td> <td>5. Odalı</td> <td>6. Odalı</td> <td>7. Odalı</td> </tr> <tr> <td>Mutfak</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Banyo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Helya</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(WC)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parke</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Döşeme</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Marley</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							Gelirin çeşidi	Lira	Kr.	Lira	Kt.	İnsaat harcı					İskan harcı					İläke harcı					TOPLAM					b) Daire ile ilgili özellikler	c) Dairede kaç kişi yaşayor ()					Oda Sayıları	Daire Sayısı	Başodevi yer ölçümü ml	Dairenin szellikleri	Olan	Olmayan	Toplam	1. Odalı	2. Odalı	3. Odalı	4. Odalı	5. Odalı	6. Odalı	7. Odalı	Mutfak							Banyo							Helya							(WC)							Parke							Döşeme							Marley						
Gelirin çeşidi	Lira	Kr.	Lira	Kt.																																																																																																		
İnsaat harcı																																																																																																						
İskan harcı																																																																																																						
İläke harcı																																																																																																						
TOPLAM																																																																																																						
b) Daire ile ilgili özellikler	c) Dairede kaç kişi yaşayor ()																																																																																																					
Oda Sayıları	Daire Sayısı	Başodevi yer ölçümü ml	Dairenin szellikleri	Olan	Olmayan	Toplam																																																																																																
1. Odalı	2. Odalı	3. Odalı	4. Odalı	5. Odalı	6. Odalı	7. Odalı																																																																																																
Mutfak																																																																																																						
Banyo																																																																																																						
Helya																																																																																																						
(WC)																																																																																																						
Parke																																																																																																						
Döşeme																																																																																																						
Marley																																																																																																						
BÖLÜM : 9 — Sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 ncı maddesine göre verilmiştir. 1981 sayılı kanunun 18. maddesine göre <u>1/14/1986</u> tarih ve <u>200911</u> sayılı makbuzla tahsil edilmiştir. Nisan 1981 Vi tanımı eden memurun yadi : <u>Mustafa Çelik</u> Muhabbetin Adı, Soyadı : <u>Mustafa Çelik</u> Tarih : <u>14.04.1986</u> İmza : <u>Mustafa Çelik</u> Belediye : <u>Fen veya İmar İşleri</u> Yetkilisinin Adı, Soyadı : <u>Mustafa Çelik</u> Tarih : <u>14.04.1986</u> İmza : <u>Mustafa Çelik</u> Atadurka : <u>Atadurka</u>																																																																																																						

INŞAAT RUHSATNAMESİ

Sayı No.: 29
Dosya No.: 126

T.C.
Adana İl
Mercez İlçesi
Adana Belediyesi

BÖLÜM I : — Yerinin Yeri (Adres)

Cemalpaşa

Semt:	İlçe:
İlçe:	Yer adı:
İlçe bina numarası:	İlçe bina numarası:
İlçe numarası:	İlçe numarası:
İlçe durum numarası:	İlçe durum numarası:

BÖLÜM II : — Yerinin sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
 Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adres: *Ahmet Seckin*
 Resmi daire veya kuruluş ise ismi : *V.S.*
 Yapı kooperatifî ise, ünvanı:
 Diğer şirket veya kurum :
 İse unvanı:
 Yapı mülteahili tarafından :
 Yapılaşık ise :
 Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu :
 Adı ve Soyadı : *Fikret Arman*
 Adresi : *Belediye Yolu*
 Ünvanı : *Y.M.H.M.*

BÖLÜM III : — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. (Diğer bölmelerde sadece ilâve kısımına ait bilgi veriniz.)	<input type="checkbox"/>
3 — Tadilat İçin verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 — Tamirat İçin verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

BÖLÜM IV : — Yerinin kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
Daire (yer)	2500	8. Sinema, tiyatro		
İç mekan (...)		9. Otel, motel		
Dükkan, mağaza mescid (...)	700	10. Lokanta, gazon		
İhan (...)		11. Fabrika		
(İndeksi iyeri ...)		12. Atölye		
Garaj, hangar (...)		13. İmalîthane		
İç mekanlar yalnız yapılara ...)		14. Hastane		
İç mekanlar gas- strikler (...)		15. Okul		
İç mekanlar kapıları (Fabrika, mühre, imâlîtha- ne gibi) ait de- râye, ga- raj ve diğer maddelerde bel- tildeker)		16. Cami		
TOPLAM	7200	17. Resmi daire (İsmi : ...)		

1) içine (X) koysak cevaplandırınız.
 2) 3, 4, 5 içine sadexe Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM V : — Yerinin taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri cinsi (*) :

Taşıyıcı sistem	
a) Iskelet	b) Yığma
Iskeletin cinsi	<input checked="" type="checkbox"/>
1. Çelik	<input type="checkbox"/>
2. Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>
Iskeletin dolgu maddesi cinsi:	
1. Sac, çelik levha	<input type="checkbox"/>
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>
3. Briket	<input type="checkbox"/>
4. Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>
6. Taş	<input type="checkbox"/>
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
8. Diğer	<input type="checkbox"/>

NOT : Iskelet ve yığma ya-
pılarında inşaat malze-
meleri karışık kul-
lanılarak ise, miktar
istibariyle fazla kul-
lanılarak olanın kar-
şındaki içine
(X) koynuz.

(*) içine (X) koysak cevaplandırınız.

BÖLÜM VI : — Yerinin kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

		KOD
a. Yerinin kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	8
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	8
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b. Yerinin yüksekliği (Metre) (*)		24.20
c. Yerinin ma- liyeti (%)	1) Yerinin özelliğini ve mahalli rayice gore bir (M ²) sınırlı takribî maliyet fiyatı : ... 10000 TL. 2) Yerinin Belediyece tâmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arsa kırmızı harç) : ... 3900000 TL.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
 (**) Kuruşları dikkate alınmayın.

M : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Yeni Yapı Süref Numara	724050.00	
	75.00	
	450.00	
m	724575.00	

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı
bu INŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı Bele-
diye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 26.10.1982 tarih ve 993743 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Ruhsatnameyi dolduran memurun
İmzası: *[Signature]*

Muhasebecinin
İmzası: *[Signature]*


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VJCFGEVS
Başvuru Numarası : 5200625
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

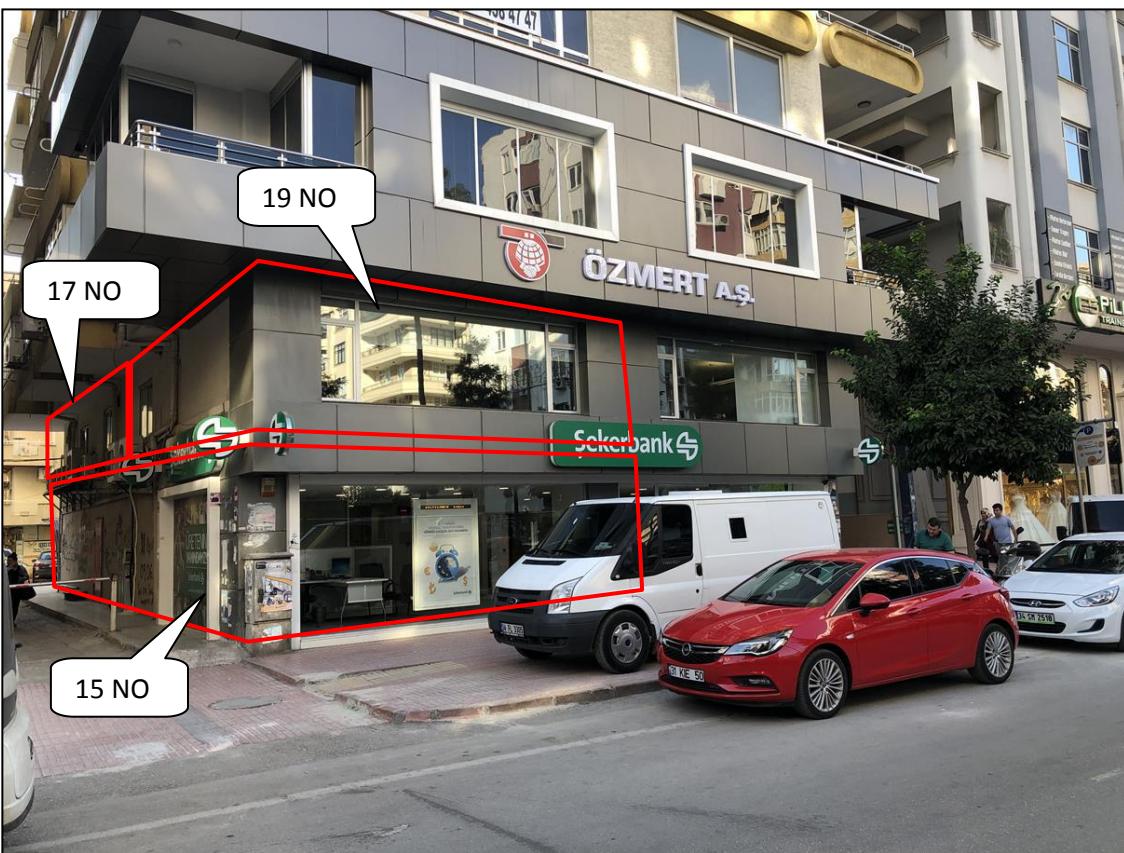
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm İçin verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARI)
Yapının Adresi : İ:ADANA, İlçe:SEYHAN, Mahalle:CEMALPAŞA,
Cadde/Blok/No:GAZİPAŞA BULVAR, Dış Kapı
No:47 B, Ada:1456, Parsel:830
Ara Alanı : 789,50 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 779,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 15,16,17,18,19,20,21,22

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

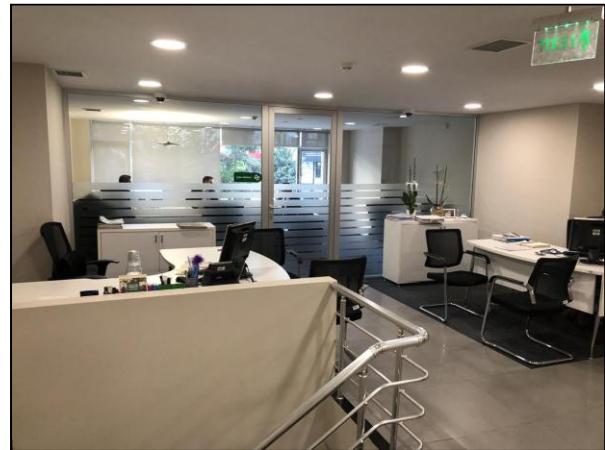
Bu belgenin doğruluğu
<https://www.nurture.gov.tr/cpb-imar-barizi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Derje Kapısı'na attı
Barcodelı Belge Doğrulama uygulaması vasıtasi ile yandaki kare kod
okunarak kontrol edilebilir.



GAZİPAŞA BULVARINDAN GÖRÜNÜM









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 HANLİOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ
Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

**TSPAkB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan