

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

ŞANLIURFA – HALİLİYE

3 ADET DÜKKÂN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00019



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

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-2019-00019
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 28, 29 ve 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkanlar
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Kamberkiye Mahallesi Atatürk Bulvarı Abdullatif Yetkin İşhanı No: 67A HALİLİYE / ŞANLIURFA (ADRES KODU: 2405251816)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	578 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	370 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.698.000
KDV Dâhil	3.993.840

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000
KDV Dâhil	21.240

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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 belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Şanlıurfa İli.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
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	25
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.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	28

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 11.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00019

Raporun Türü : Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 28, 29 ve 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkânların 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 16.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 11.12.2019 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 Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kamberiyi Mahallesi 544 Ada 83 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 28, 29 ve 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkânların 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 gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

(b) 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

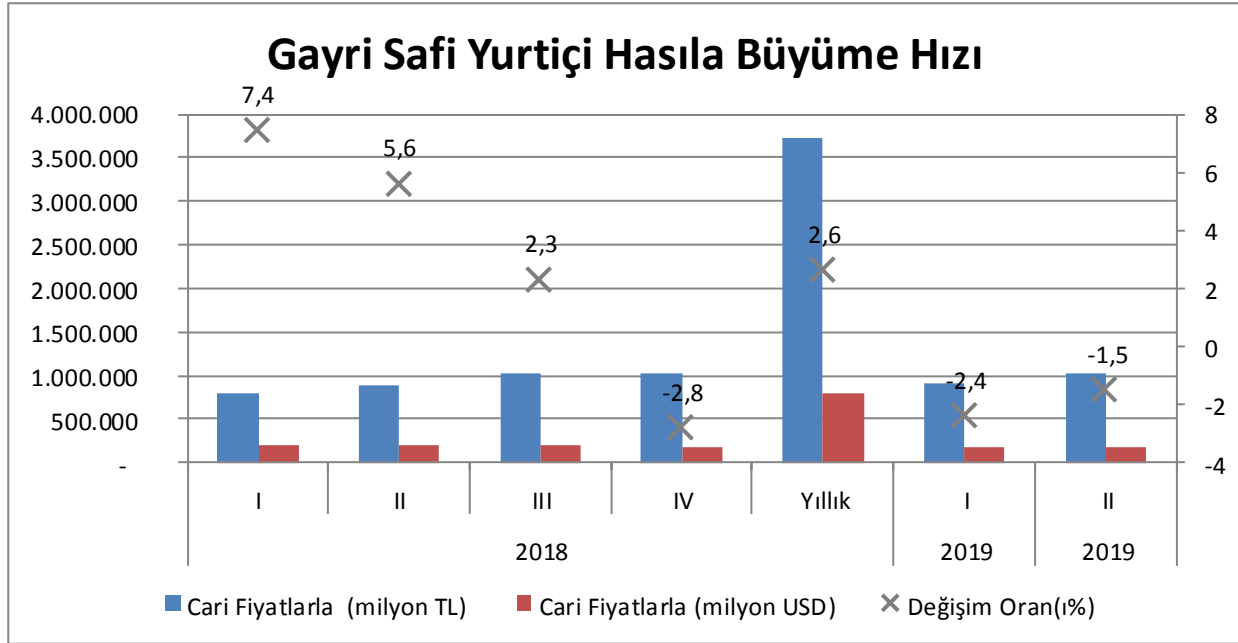
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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 yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

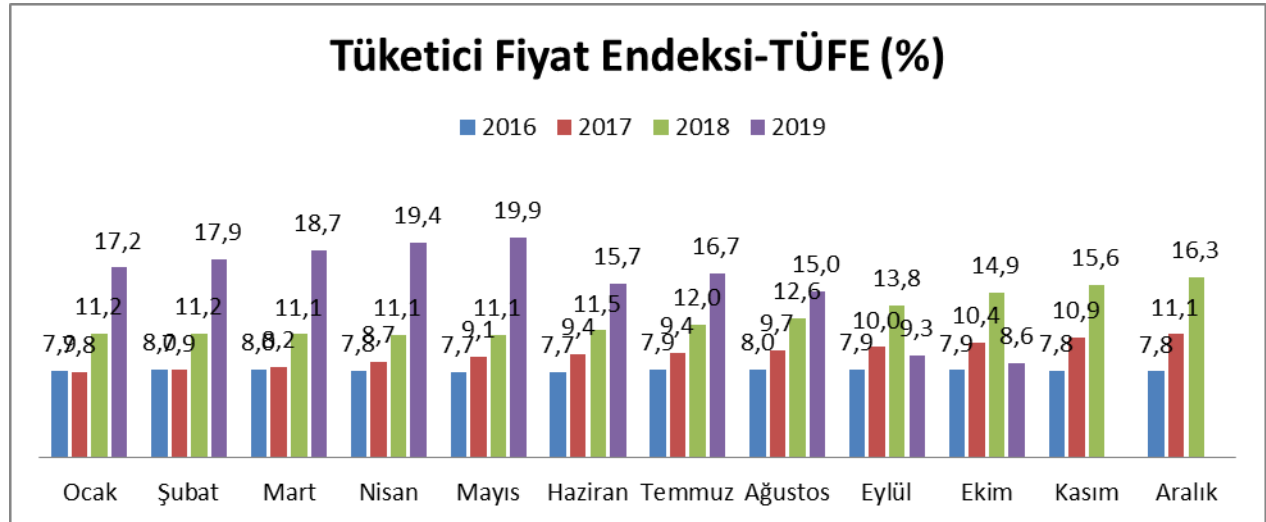
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına 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.yarisını 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 büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. 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 büyüme modeline kavuşabilecektir.

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

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 arttırmaktadır. 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 büyüme 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 büyümenin 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 büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

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

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarisından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ‘nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu

bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirimle gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

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 yabancılara 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 bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Şanlıurfa İli



Şanlıurfa, eski ve halk arasındaki kısa adıyla Urfa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dokuzuncu şehridir. Kurtuluş Savaşında gösterdiği başarının hatırasından dolayı 1984 yılında "Şanlı" unvanını almıştır. Şanlıurfa'nın 13 ilçesi vardır. Ortalama yükseltisi 518 metre olan Şanlıurfa, 19.451 km²'lik yüz ölçümü ile Türkiye'nin en büyük yedinci ilidir.

1919 yılında, önce İngilizlerin, daha sonra Fransızların işgaline uğrayan Urfa, 11 Nisan 1920'de Urfalı milisler tarafından işgalden kurtarılmış; Urfa milletvekili Osman Doğan ve 17 arkadaşının, Kurtuluş Savaşı'nda gösterdiği kahramanlıktan dolayı Urfa ilinin adının Şanlıurfa olarak değiştirilmesine ilişkin kanun teklifi TBMM tarafından 6 Aralık 1984 tarihinde kabul edilerek kanunlaşmıştır. 2016 yılında ise Şanlıurfa halkının Türk Kurtuluş Savaşı'nda gösterdiği kahramanlıktan dolayı TBMM tarafından bu kente İstiklal Madalyası verilmiştir.

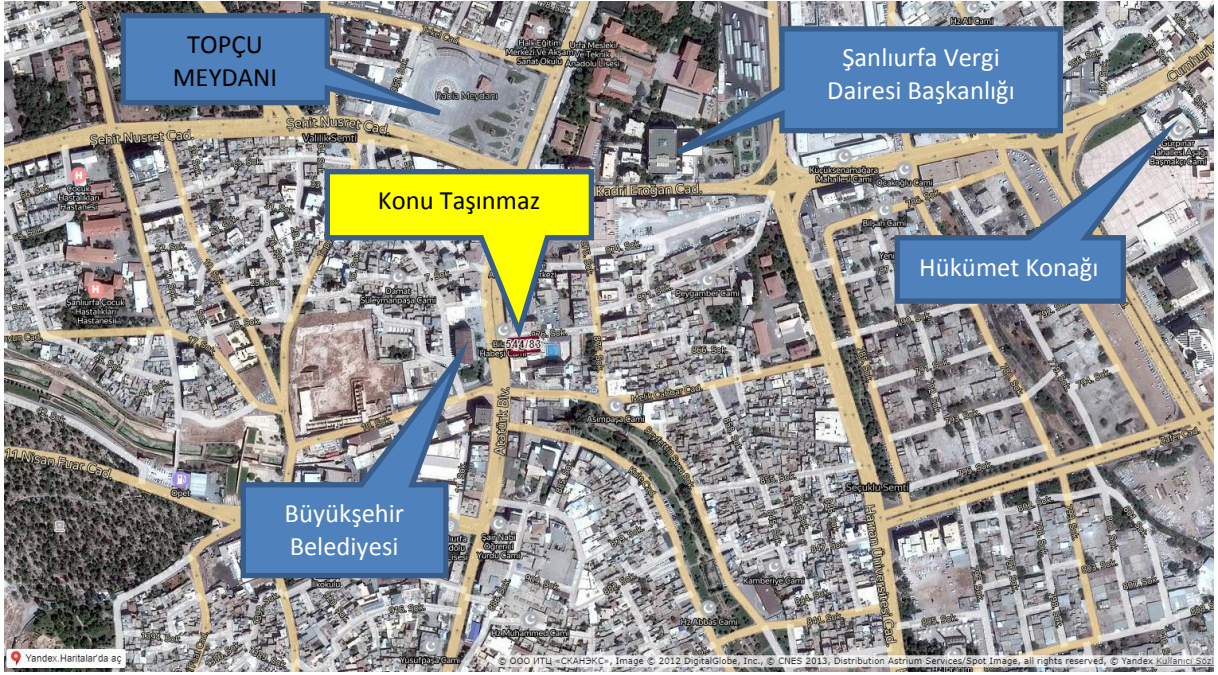
Şanlıurfa il nüfusu: 2.035.809 (2018 sonu). İlin yüzölçümü 19.242 km²'dir. İlde km²'ye 106 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 233 kişi ile Eyyübiye'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı % 2.52 olmuştur. 01 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1424 mahalle bulunmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar Haliliye ilçesi Kamberiyе semtinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Abide Kavşağı referans alındığında Atatürk Bulvarı istikametinde yaklaşık 1.100 m ilerledikten sonra sol kolda konumlandıkları.

Taşınmazların bulunduğu Kamberiyе semti Şanlıurfa'nın Haliliye ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski semtlerinden biridir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

*: Alınan tapu kayıt örneğinde ilgili bağımsız bölümün arsa payı belirtildiği şekilde yazılmış olmasına karşın taşınmazın onaylı mimari projelerinde belirlenmiş arsa pay cetvelinde yer alan arsa payı 1349650/2000000 şeklindedir. Bu durumun arsa paylarının tapu sistemine geçişte yaşanan bir yazım hatası olduğu düşünülmekte olup ilgili bağımsız bölüm arsa oayı cetveli rapor ekinde sunulmuştur.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir kayıt bulunmadığı görülmektedir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 30/04/2018 tarih ve 18244 yevmiye numaralı Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme v Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiştir.

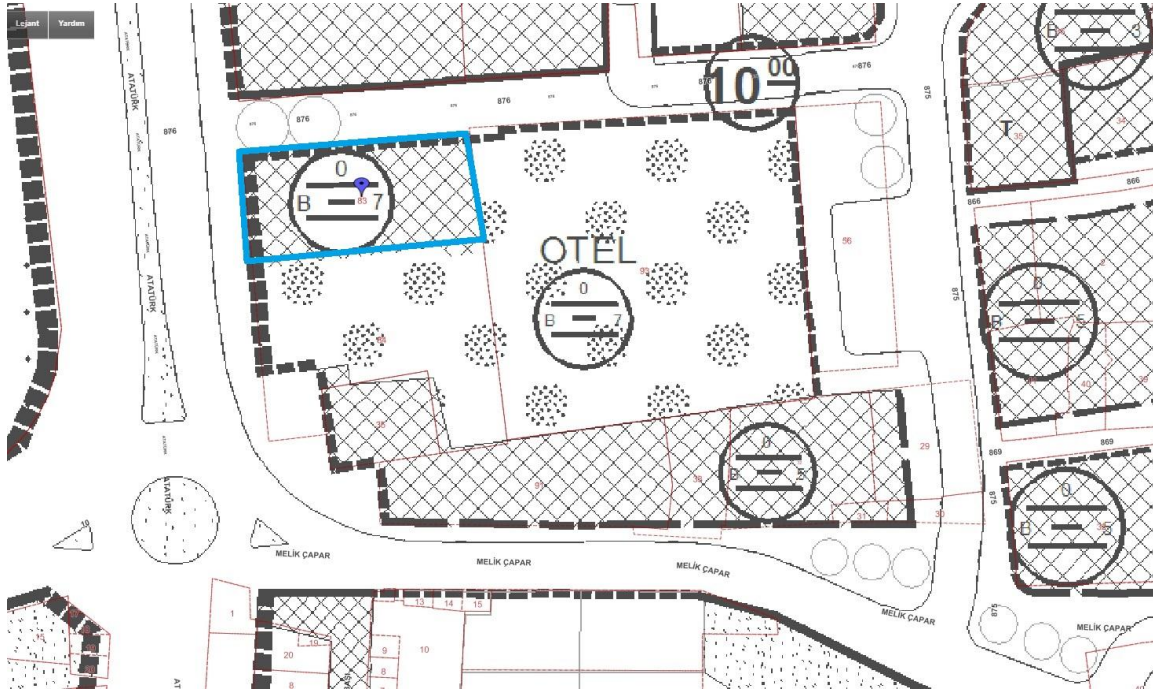
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu binada cins değişikliği yapılmamış ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olduğu için konu gayrimenkullerin, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun değildir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Haliliye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Kamberiye Mahallesi, 544 ada 83 numaralı parsel; Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftası üzerinde konu mülkün bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir. Haliliye Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parselin Bitişik nizam, 7 Kat, Ticaret lejantlı şeklinde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Edinilen bilgi kapsamında konu taşınmazın içerisinde bulunduğu parsel ile ilgili herhangi bir yola terk veya kamusal terk bulunmamakta olup riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Resmi imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 06.05.1985 tarih bila no.lu ana yapı için mimari projesi
- 02.01.1987 tarih bila no.lu Şekerbank dükkânları için mimari proje
- 21.02.1982 tarih 35/85 no.lu yapı ruhsatı
- 23.02.1984 tarih 41/17 no.lu ruhsat
- 02.01.1987 tarih 52/25/25 no.lu Şekerbank dükkanları için yapı ruhsatı
- 04.11.1986 tarih 70/48 no.lu kısmi yapı kullanma izin belgesi
- 18.02.1991 tarih 82/83 no.lu kısmi yapı kullanma izin belgesi

olduğu tespit edilmiştir.

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

Haliliye 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 gayrimenkuller 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 Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına uygun değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum + Zemin+ Asma Kat + 6 Normal Kat
Yaşı	:	~34
Brüt Alanı	:	28 No'lu Banka ~108 m ² yasal, ~120 m ² mevcut 29 No'lu Büro:99 m ² yasal, ~123 m ² mevcut 30 No'lu Büro:103 m ² yasal, ~127 m ² mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 3 adet bağımsız bölümden oluşan Abdullatif Yetkin İş Hanı'nda yer alan dükkânlardır.
- Taşınmazın bulunduğu iş hanı Atatürk Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler İş Hanının bodrum, zemin ve asma katında yer almakta olup birlikte kullanılmaktadır.
- Dükkân girişi Atatürk Bulvarı'ndan yapılmakta olup bodrum, zemin ve asma kattan meydana gelmiştir.
- Asma kattaki galeri boşluğu kapatılarak tam kata çevrilmiştir.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve asma katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Mevcut durumda bankanın bodrum katı 143 m² zemin katı 113,5 m² asma katı 113,5 m² alanlı olup toplamda mevcut alanı 370 m²'dir.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- 3 adet bağımsız bölümden oluşan banka için, tek hacimli bir alan gibi tadilat projesi hazırlanıp tadilat ruhsatı alındığından birleştirilmiş ama tek bir bağımsız bölümmüş gibi değer çalışması yapılmıştır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi gereğince esaslı tadilat kapsamında değerlendirilmiş olup konu taşınmazlar için yeniden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- İşlek yaya ve trafik aksı üzerinde konumlu olması.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolay olması
- Merkezi konumda olması

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu olması
- Kat mülkiyetine geçmemiş olması
- Projesine aykırı imalatların bulunması

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 dükkân 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 karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

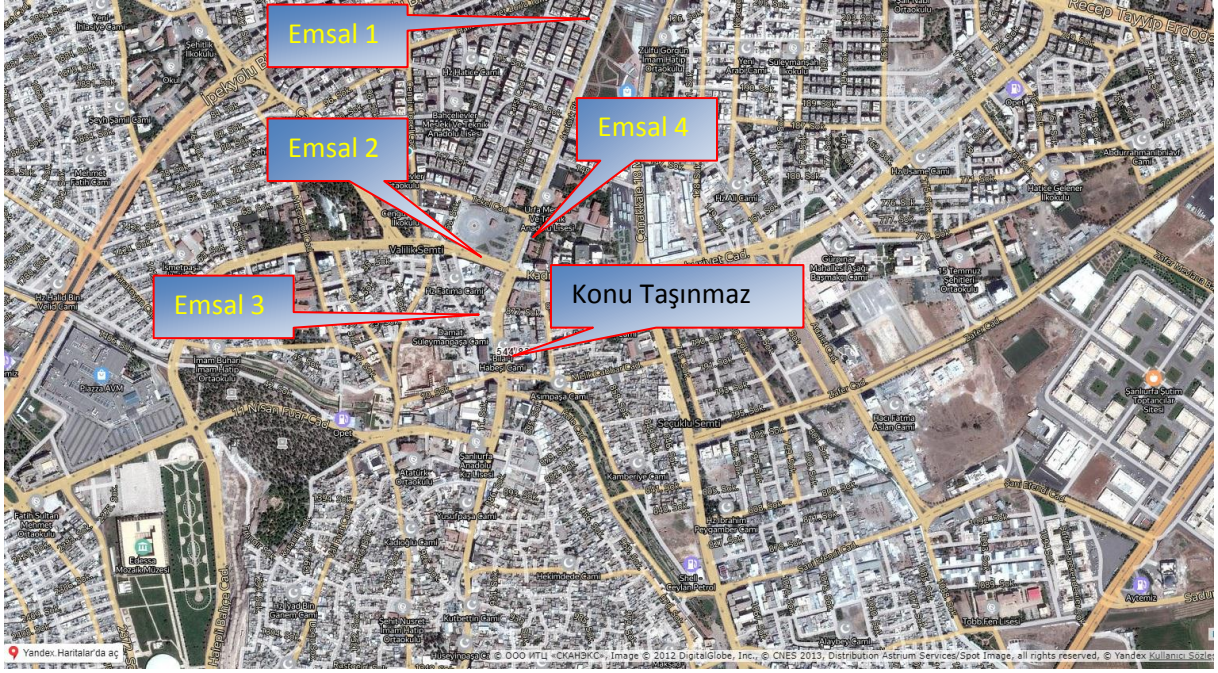
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkanlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Bu yüzden emsal olarak komple binalar da araştırılmıştır.

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
DÜKKAN	Konu Mülkün 800 m kuzeyinde Atatürk Bulvarı üzerinde	165	165	3.300.000 TL	20.000 TL	MÜLK SAHİBİ 0 (532) 737 83 07	Tek katlı daha iyi konumda bulunan dükkan yaklaşık 2 yıldır satışta olduğu öğrenilmiştir.
DÜKKAN	Konu Mülkün 200 m kuzeyinde Şehit Nusret Caddesi üzerinde	35	35	1.100.000 TL	31.429 TL	OFLAZ EMLAK 0 (544) 334 06 52	Tek katlı daha iyi konumda bulunan dükkan Taşınmaza göre daha iyi şerefeliyedir. Metrajının küçük olması değerini olumlu yönde etkilemiştir.
BİNA	Atatürk Bulvarı üzerinde	800	312	4.140.000 TL	13.269 TL	SAHİBİNDEN 0542 330 4059	Konu taşınmaza yakın konumda bulunan ticari faaliyet bakımından daha kötü durumdaki bodrum+zemin+3 normal katlı 160 m ² oturumlu toplam 800 m ² alanlı yapı bulunan eski OYAKBANK yeri olarak kullanılmış bina 1.5 yıl önce 3.600.000 TL satıldığı beyan edilmiştir. Şu anki değer 3.600.000 x 1,15 = 4.140.000 TL
DÜKKAN	Atatürk Bulvarı üzerinde	1	1	22.500 TL	22.500 TL	Mancı Emlak 0414 315 8484	Bölgede dükkanların zemin kat fiyatlarının 20.000-25.000 TL/m ² bedel edebileceği beyan edilmiştir.

Emsallerin ve konu taşınmazın zemin kata indirilmiş alanlarının hesaplanması aşamasında bodrum katlar 1/5, asma katlar ½ ve normal katlar ise ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTMELERİ				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	3.300.000	1.100.000	4.140.000	22.500
Pazarlık Payı	20%	20%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.640.000	880.000	4.140.000	22.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	165	35	312	1
Birim M2 Değeri	16.000	25.143	13.269	22.500
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	30%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-20%	20%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-10%</i>	<i>-30%</i>	<i>50%</i>	<i>0%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	14.400	17.600	19.904	22.500
Ortalama	18.601 TL			

Bölgede yakın konumda değerlendirme konusu taşınmazlar dükkânın büyüklüğünde dükkân emsali çok kısıtlıdır. Bu yüzden çevrede çok katlı mağaza olmaya uygun, içeriden bağlantılı bina emsalleri de araştırılmıştır.

1 no.lu emsal konumu kısmen daha iyi konumda olduğu için -%10 konum düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal konumu kısmen daha iyi konumda olduğu için -%10 konum, alanı küçük olduğu için -%20 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal ticari faaliyetin daha yavaş olduğu bir yerde olması sebebiyle %30 konum, konu taşınmaza göre de çok büyük olması sebebiyle %20 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır. Ayrıca 3 no.lu emsalin 1,5 yıl önceki satış değeri %15 ile günümüze çekilmiştir.

3 adet bağımsız bölümden oluşan banka için, tek hacimli bir alan gibi tadilat projesi hazırlanıp tadilat ruhsatı alındığından birleştirilmiş tek bir bağımsız bölümmüş gibi değer çalışması yapılmıştır. Belirlenen birim değer üzerinden işveren talepleri doğrultusunda konu taşınmazın bağımsız bölümlerine tek tek değer takdir edilmiştir. Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 18.601 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki gibidir.

B.Bölüm No	Asma Kat Alanı (m ²)	Zemin Kat Alanı (m ²)	Bodrum Kat Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer
28	39	39	42	120	66,9	18.601 TL	1.244.000 TL
29	38,5	38,5	46	123	66,95	18.601 TL	1.245.000 TL
30	36	36	55	127	65	18.601 TL	1.209.000 TL
Toplam	113,5	113,5	143	370	198,85		3.698.000 TL

Taşınmazların toplam değeri 3.698.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

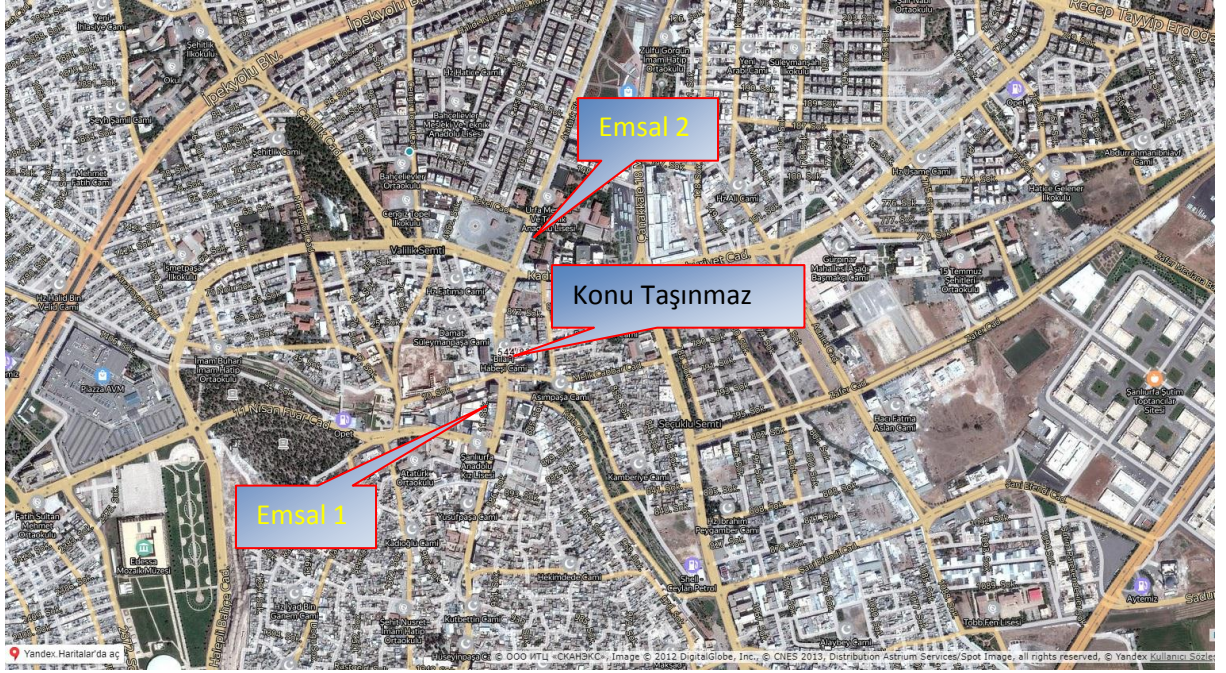
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
DÜKKAN	Atatürk Bulvarı üzerinde	390	252	30.000 TL	119 TL	Mahalli Esnaf	Değerlemesi yapılan taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde bulunan ticari faaliyet bakımından benzer durumdaki Kuveyttürk Katılım Bankası Şubesinin eski yeri olarak kullanılmış BK+ZK+AK oluşan (110+180+100) toplam 390m2 alanlı dükkan için aylık 30.000 TL Kira istendiği beyan edilmiştir.
DÜKKAN	Atatürk Bulvarı üzerinde	25	25	6.000 TL	240 TL	Özbek Emlak 0414 313 1313	Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, belediyenin karşı tarafında zemin katta yer alan 25 m2 alanlı dükkan aylık 6.000 TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmaza göre daha iyi şerefeliyedir. Metrajının küçük olması değerini olumlu yönde etkilemiştir.



KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2
İstenen Kira(TL)	30.000	6.000
Pazarlık Payı	25%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	22.500	4.800
Büyükölük(m2)	252	25
Birim M2 Kirası	89	192
Konum Düzeltmesi	-5%	-30%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-20%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	-50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	85	96
Ortalama	90 TL	

1 no.lu emsal konumu kısmen daha iyi konumda olduğu için -%5 konum düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal konumu daha iyi konumda olduğu için -%30 konum, alanı küçük olduğu için -%20 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 90 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Taşınmazlar mevcut durumda tek bir ünite gibi kullanıldığı için değer takdirinde toplam alan üzerinden birim değer takdir edilmiş olup işveren talepleri doğrultusunda birim değer üzerinden taşınmazların tekil değerleri de hesaplanmıştır.

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

B.Bölüm No	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
28	120	66,9	90 TL	6.000 TL	72.000 TL	0,06	1.200.000 TL
29	123	66,95	90 TL	6.000 TL	72.000 TL	0,06	1.200.000 TL
30	127	65	90 TL	6.000 TL	72.000 TL	0,06	1.200.000 TL
Toplam	370	198,85	90 TL	18.000 TL	216.000 TL	0,06	3.600.000 TL

Gelir yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri 3.600.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

Konu taşınmazların elde edeceği bir aylık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık Toplam Kirası 18.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” 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 Kısımların 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 yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Konu Taşınmazların Toplam Değeri
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.698.000
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.600.000

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok fazla bir fark olmadığı görülmektedir. 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 aşağıdaki şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu Taşınmazların Toplam Değeri
3.698.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 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

“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.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak cins değişikliği yapılmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

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

“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.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak cins değişikliği yapılmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

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 İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.698.000
KDV Dâhil	3.993.840

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000
KDV Dâhil	21.240

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

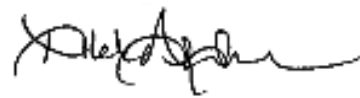


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	SANLIURFA		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	MERKEZ						
		Mahallesi	KANBERİYE						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
			544	83	ARSA		ha	m ²	dm ²
								578,00 m ²	
		Sınırı	Planındadır						
		*Zemin Sistem No : 12345644							
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		0,00		DÜKKAN E. DEPO		13496550/2000000 -/-		ZEMİN	28
		0							
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.							
		Edinme Sebebi							
		ŞEKER-PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ							
		Sahibi							
		Tarihi							
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
		Cilt No.	18244	4	360		30/04/2018	Cilt No.	
		Sahife No.	Siciline Uygundur. Ayhan LEYLAK Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
		Sıra No.						Sıra No.	
		Tarih						Tarih	
		NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SANLIURFA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	KANBERİYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	544	83	ARSA		ha	m ²	dm ²
						578,00 m ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 12346596							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DÜKKAN		1050000/2000000000 -/-	ZEMİN		29
BAĞIMSIZ BÖLÜM	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.						
	ŞEKER-PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ — Tam Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	18244	4	361		30/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak, ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Siciline Uygundur.

Ayhan LEYLAK

Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak, ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
 ** Tebliğat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ŞANLIURFA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	KANBERİYE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	544	83	ARSA		ha	m ²	dm ²
					578,00	m ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 12346597							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		1800084/20000000 -/-		ZEMİN	30
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.						
	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Giittisi
Cilt No.		18244	4	362		30/04/2018	Cilt No.
Sahife No.		Sicil ile Uygundur. Ayhan LEYLAK Yetkili Müdür Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin aynı sıra haklar ile satış için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:09

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256319323184	20191107-2056-F00408	32318
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	12345644	AT Yüzölçümü (m ²):
İl / İlçe	ŞANLIURFA/HALİLİYE	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Haliliye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	KANBERİYE	Bağımsız Bölüm Tip:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	4/360	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
426757116	(SN:8143441) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN 8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şanlıurfa (Kapatıldı) TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 18244 Tarih: 30/04/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:09

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256319323194	20191107-2056-F00411	32319
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	12346596	AT Yüzölçümü (m ²):
İl / İlçe	ŞANLIURFA/HALİLİYE	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Haliliye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	KANBERİYE	Bağımsız Bölüm Tip:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	4/361	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
426757117	(SN:8143441) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN 8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şanlıurfa (Kapatıldı) TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 18244 Tarih: 30/04/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:09

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256319323207	20191107-2056-F00412	32320

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	544/83
Taşınmaz ID:	12346597	AT Yüzölçümü (m ²):	578.00
İl / İlçe	ŞANLIURFA/HALİLİYE	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Haliliye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/30
Mahalle / Köy Adı:	KANBERİYE	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	1800084/20000000
Cilt / Sayfa	4/362	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/728

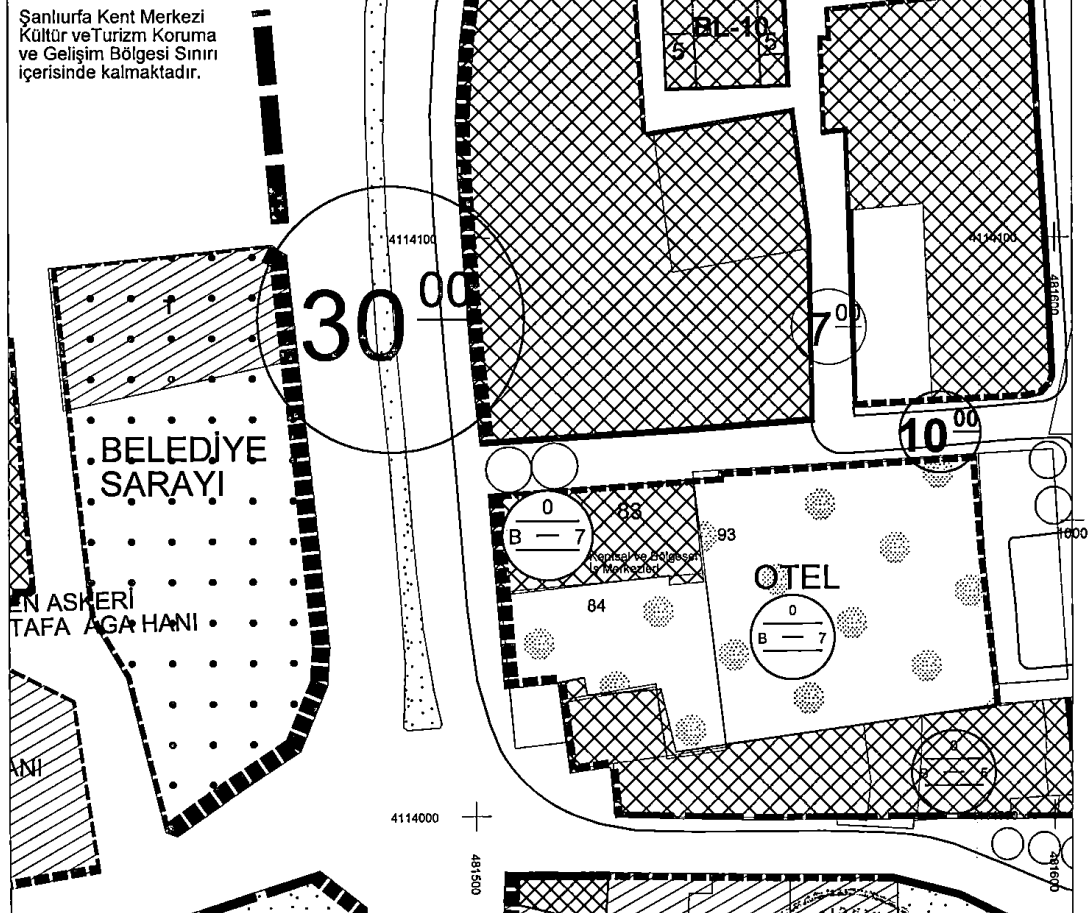
Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
426757118	(SN:8143441) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sanlıurfa (Kapatıldı) TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 18244 Tarih: 30/04/2018	

HALİLİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR ÇAP FORMU

ÇAP NO	307	TARİH	DÜŞÜNCELER
İMAR PAFTA NO	31-L-4-C (N41-c-06-c-3-a)	12.11.2019	ŞANLIURFA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN 23-24/10/1989 BELEDİYE MECLİS KARARI VE 23.02.1990 TARİH SAYILI İLLER BANKASI KARARI İLE ONAYLANAN ŞANLIURFA UYGULAMA İMAR PLANINDAN ÇİZİLMİŞ OLUP PLAN VE NOTLARI GEÇERLİDİR.
MALIKI	MAHALLESİ	CİNSİ	TAPU KAYDI
Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	KAMBERİYE		PAFTA
			ADA
			PARSEL
			M2
			544
			83
İNŞAAT CEPHESİ		YAPI NİZAMI	BITİŞİK
BİNA DERİNLİĞİ		KAT ADEDİ (BODRUM HARİÇ)	7(YEDİ)
ÖN BAHÇE MESAFESİ	0.00 M	TABAN ALAN SAYISI (TAKS)	
YAN BAHÇE MESAFESİ		YAPI ALAN KATSAYISI (YAKS)	
			itrif koordinat sistemi



Ayşe GÜVEN Şehir Plancısı	Fatma BAKIR Şehir Plancısı	Y. Selim BİRCİSİ Şehir Plancısı	Mehmet BAKIR ERSÖZ Şehir Plancısı
1 - Bu imar durumu proje düzenlemesi için geçerlidir. Bu belge ile inşaat yapılmaz. 2 - Bu belge verildiği tarihten itibaren bir yıl geçerlidir. Bu süre içinde yapılan imar planı değişikliği bedeniye hama bir hak talep edilemez.			

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

SURPA İl: Muradiye İlçe: SURPA Belediye: SURPA

Cilt No. 52
Sıra No. 25
Dosya No. 25

BÖLÜM I—Yapının yeri (Adresi)

Sımtı: —
Mahallesi: KANBERNE
Sokağı: Atatürk Bulvarı
Varsa bina numarası: —
Pafta numarası: 12
Ada numarası: 544
Parsel numarası: 83
İmar durumu numarası: 31L III C

BÖLÜM II—Yapının sahibi ve fennî sorumlusu:

A. Yapı sahibi:
Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adres: —
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi: —
Yapı kooperatifi ise unvanı: —
Diğer şirket veya kurum ismi unvanı: Selebank
Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş: SURPA
Adı Soyadı ve Adresi: —

B. Yapı sorumlusu:
Adı ve Soyadı: İşık Kumbarcıoğlu
Unvanı: Mimar
Adresi: Bahçeşehir

BÖLÜM III—İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi: —

1—Yeni yapı verilmiştir ☐
2—Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz) ☒
3—Tadilat için verilmiştir. ☐
4—Tamirat için verilmiştir. ☐
5—Bahçe duvarı için verilir. ☐

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

BÖLÜM IV—Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Y. ölçümü (M2)	Kullanma amacı	Y. ölçümü M2	KOD
1. Ev	—	8. Sinema, tiyatro	—	—
2. Daire sayısı	—	9. Otel motel	—	—
3. Apartman Daire Sayısı	—	10. Lokanta, gözino	—	—
4. Dükkan mağaza sayısı (1.)	901	11. Fabrika	—	—
5. Pasaj (İçindeki dükkan sayısı)	180	12. Atölye	—	—
6. İşhanı (İçindeki işyeri sayısı)	—	13. İmalathane	—	—
7. Depo ardiye	—	14. Hastane	—	—
8. Garaj hanar (6 ve 7 nci maddelerde yazılı Ticari yapılar ile olanlar gösterilecek sınıflara göre)	—	15. Okul	—	—
9. Depo ardiye	—	16. Cami	—	—
10. Garaj hanar	—	17. Resmî daire (İsmi: <u>Bedürüme</u>)	—	—
11. Depo ardiye	—	18. <u>Korunmuş</u>	25	—
12. Garaj hanar	—	19. <u>Arşiv</u>	38	—
13. Depo ardiye	—	20. <u>Fay Olçusu</u>	80	—
14. Garaj hanar	—	TOPLAM	323	—

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

BÖLÜM V—Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (*)

Yapıyıcı sistemi:
a) İskelet ☒ b) Yığma ☐
İskeletin cinsi: — Yığmanın cinsi: —
1. Çelik ☐ 1. Birket ☐
2. Betonarme ☒ 2. Tuğla ☐
3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐
4. Diğer ☐ 4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi: —
1. Sac çelik lehva ☐ NOT İskelet ve yığma yapı-
2. Beton blok ☐ lar da inşaat malzemeleri
3. Birket ☐ karışık kullanılacak
4. Tuğla ☒ ise miktar itibarıyla
5. Ahşap ☐ fazla kullanılacak ola-
6. Taş ☐ nın karşısındaki
7. Kerpiç ☐ İçine (X) koyunuz
8. Diğer ☐

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

BÖLÜM VI—Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı (x): 9
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 7
Yol seviyesi altındaki kat sayısı: 2
b. Yapının yüksekliği (Metre) (X): 22
c. Yapının maliyeti (x):
1) Yapının özelliğine ve mahallî rayıca göre bir M2 sinin takribî maliyet fiatı: 13500 TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymetli (Arsa kıymetli hariç): 4518450 TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ İçin yazınız.
(xx) Kuruluşları dikkate almayınız.

BÖLÜM VII—Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc: <u>Bina İmarat</u>	100390	—
Ceza: <u>—</u>	—	—
Toplam	100390	—

45/15/15 nolu 8/12/1985 tarihli yapı ruhsatnamesine istinaden, ilave harçları tahsil edilerek tadilat ruhsatı verilmiştir.

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı, bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı Beşerî Harç Kanununun 33 üncü maddesine göre 02/10/1987 tarih ve 18273 sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Yapı sorumlusu: İşık Kumbarcıoğlu
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: 2.1.1988
Belediye: SURPA

III
Belediye

Cilt No. 23
Sahife No. 36

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi :
Ada ve Parsel No. : 511-92

Yapının Sahibi :
(Adı Soyadı ve Ünvanı) :

Bölüm : I— Yapı kullanma izn kağıdının Kapsamı

Kullanma izn kağıdı Yapının tamamı için verilmiştir ☐
Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☒

Bölüm : II— Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No ve tarihi : 4/12 23/12/92
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No.sı ve tarihi : 35/2 21/12/92

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	M ²	Kullanılış Maksadı	M ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan	21.68	13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı	30.15	15. 12. Daire	190
6. Sinema		16. 11. Daire	190
7. Fabrika	575	17. 5. Daire	25
8. Atelya		18. 3. Daire	16
9. Depo		Toplam	321
10. Garaj			

(x) Kullanış maksadı ev veya Apt
İse bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV— Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı (Yığma ☐ Cinsi
sistemi (İskelet ☒ Cinsi
Dolgu maddesi cinsi)

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 21/12/1992
Yapının bittiği tarih 23/12/1992

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı Muteahhede mi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	X		Kalorifer		X
Havagazı	X		Sıcak su		X
Şehir suyu	X		Kanalizasyon	X	
İçerde	☒		Fosseptik		X
Avluda	☐		Asansör	X	
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

	Dire		O L A N			
	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)	Müsta-kil	Müşte-rek	Oİma-yan	toplam
1 odalı						
2 «						
3 «						
4 «						
5 «						
6 «						
7 ve X						
Toplam						

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı
İse bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız

21.12.1992 35/2
Tarih 4/12 cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belediye Tabibi
Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amirliği

Teknisyen

(Bu nüsha Belediyeye kalacaktır.)

Şanlıurfa İl Belediyesi Cilt No. 82 Sahife No. 83

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi : Kanberye Mahallesi
Ada ve Parsel No : 544-83

Yapının Sahibi : İhsan ve Ahmet Oğuzhan Yılmaz
(Adı Soyadı ve Onvanı) :

Bölüm : I— Yapı kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Kullanma İzin kağıdı Yapının tamamı için verilmiştir ☐
Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☒

Bölüm : II— Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No ve tarihi 41/17 23-2-1984
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No.sı ve tarihi 35/8 : 21-2-1982

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	M ²	Kullanılış Maksadı	M ²
1. Ev		11. Ardiye	578
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan	21 668	13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı	1530	15. 1. ve 2. Bodrum	
6. Sinema		16. Depo	441
7. Fabrika		17. Sıvalık	63
8. Atelya		18. Sıvalık	16
9. Depo		Toplam	3347
10. Garaj			

(X) Kullanış maksadı ev veya Apt ise bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV— Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı (Yığma ☐ Cinsi ☐
sistem (İskelet ☒ Cinsi Betonarme
Dolgu maddesi cinsi Beton

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 21-2-1982
Yapının bittiği tarih 15-2-1991

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 15184500 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐
Yapı Muteahhide mi yaptırılmıştır. ☒

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	X		Kalorifer		X
Havagazi		X	Sıcak su		X
Şehir suyu	X		Kanalizasyon	X	
İçerde ☒			Fosseptik		X
Avluda ☐			Asansör		X
Dışarda ☐					

b) Daire ile ilgili özellikler

Sıra No	Daire	Bir adedinin yüzölçümü m2 (X)	O L A N				toplam
			Dairelerin Özellikleri	Müsta-kil	Müşte-rek	O'ima-yan	
1	odali						
2	«						
3	«						
4	«	Depo					
5	«	426					
6	«						
7	ve X						
Toplam		426					

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız

23-2-1984 41/17
21-2-1 tarih 35/8 cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) Depo için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belediye Tabibi Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
İmza

Teknisyen

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

III
Belediyesi

Cilt No. 82
Sahife No. 34

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi : Karabük Mahallesi
Ada ve Parsel No. : 544-83

Yapının Sahibi : İbrahim ve Mehmet Ökten
(Adı Soyadı ve Ünvanı) :

Bölüm : I— Yapı kullanma izn kağıdının Kapsamı

Kullanma izn kağıdı Yapının tamamı için verilmiştir ☐
Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☒

Bölüm : II— Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No ve tarihi : 4119 23-2 1984
Ruhsatnamenin cilt ve saife No.sı ve tarihi : 7513 21-2 1982

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	M ²	Kullanılış Maksadı	M ²
1. Ev		11. Ardiye	538
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan	21.663	13. Hastahane	
4. Qzel	30	14. Spor salonu	
5. İşhanı	1550	15. 1. ve 2. Katlı	
6. Sinema		16. Depo	14.490
7. Fabrika		17. Sırtak	65
8. Atelya		18. Su tankı	16
9. Depo		Toplam	3347
10. Garaj			

(x) Kullanış maksadı ev veya Apt ise bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV— Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı (Yığma ☐ Cinsi
sistemi (İskelet ☒ Cinsi Betonarme
Dolgu maddesi cinsi Çelik

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 21.2.1982
Yapının bittiği tarih 21.2.1982

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 4.513.4500 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐
Yapı Muteahhide mi yaptırılmıştır. ☒

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	X		Kalorifer		X
Havagazi		X	Sıcak su		X
Şehir suyu	X		Kanalizasyon	X	
İçerde	☐		Fosseptik		X
Avluda	☐		Asansör		X
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

Dire	Sayısı	Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)	O L A N			O'ma-yan	toplam
			Müsta-kil	Müşte-rek			
1 odalı	13	14.18					
2 «	2	24.75					
3 «	2	24.75					
4 «	2	24.75					
5 «	2	24.75					
6 «	2	24.75					
7 ve X	2	24.75					
Toplam	15	203.25					

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız

23.2.1984 41117
21.2.1982 tarih 7513 cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belebiye Tabibi
Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Tehnisyen

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

İlî
Belediyesi

Cilt No. 83
Sahife No. 02

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi :
Ada ve Parsel No. : 544

Yapının Sahibi :
(Adı Soyadı ve Ünvanı) :

Bölüm : I— Yapı kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Kullanma İzin kağıdı Yapının tamamı için verilmiştir ☐
Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☒

Bölüm : II— Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No ve tarihi 6/1/7 22.2.1981
Ruhsatnamenin cilt ve saife No.sı ve tarihi 25/2 12.1982

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış Maksudı (X)	M ²	Kullanılış Maksudı	M ²
1. Ev		11. Ardiye	572
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan	668	13. Hastahane	
4. Otel	132	14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. Depo	430
6. Sinema		16. Depo	65
7. Fabrika		17. Depo	16
8. Atelya		18. Depo	
9. Depo		Toplam	3347
10. Garaj			

(x) Kullanış maksadı ev veya Apt
İse bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV— Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı (Yığma ☐ Cinsi
Sistemi (İskelet ☒ Cinsi
Dolgu maddesi cinsi

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 1.2.1982
Yapının bittiği tarih 21.2.1981

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 4.111.000 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐
Yapı Muteahhide mi yaptırılmıştır. ☒

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özelliklikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	X		Kalorifer	X	
Havagazı	X		Sıcak su	X	
Şehir suyu	X		Kanalizasyon	X	
İçerde	☐		Fosseptik	X	
Avluda	☐		Asansör	X	
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özelliklikler

Dire	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)	O L A N			Olmayan	toplam
			Müsta-kil	Müşte-rek			
1 odalı	12	22					
2 «	12	22					
3 «	12	22					
4 «	12	22					
5 «	12	22					
6 «	12	22					
7 ve X	12	22					
Toplam	12	22					

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız

6/1/2 - 22.2.1981
tarih 22.2.1982 cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarda özelliklikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) 12 ve 22 no.lu için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belebiye Tabibi
Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
İmza

Teknisyen

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

İl: İzmir Cilt No: 20
Belediyesi: ... Sahife No: 18

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi: ... Yapının Sahibi: ...
Ada ve Parsel No: ... (Adı Soyadı ve Ünvanı): ...

Bölüm : I— Yapı kullanma izn kağıdının Kapsamı

Kullanma izn kağıdı Yapının tamamı için verilmiştir ☐
Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☒

Bölüm : II— Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi : 4/2-237/1984 82485
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No.sı ve tarihi : 35/2-21/1984

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	M ²	Kullanılış Maksadı	M ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. ...	
6. Sinema		16. ...	
7. Fabrika		17. ...	
8. Atelya		18. ...	
9. Depo		Toplam	3347
10. Garaj			

(x) Kullanış maksadı ev veya Apt ise bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV— Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı (Yığma ☐ Cinsi ...
sistemi (İskelet ☒ Cinsi Kalın duvar
Dolgu maddesi cinsi ...

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 7 Yol Seviyesi Altında 1 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 21.11.1982
Yapının bittiği tarih 4.11.1986

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 584500 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı Muteahhide mi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : VIII— konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	☒		Kalorifer	☒	
Havagazı	☒		Sıcak su	☒	
Şehir suyu	☒		Kanalizasyon	☒	
İçeride ☐			Fosseptik	☒	
Avluda ☐			Asansör	☒	
Dışarda ☐					

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairelerin Özellikleri	Dire		O L A N		O'lma-yan	toplam
	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m2 (X)	Müsta-kil	Müşte-rek		
1 odalı						
2 «						
3 «						
4 «						
5 «						
6 «						
7 ve X						
Toplam						

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız

... tarih ... cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) ... için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belediye Tabibi: ... Tasdik: ...
Belediye İnşaat Kontrol Amiri: ... Teknisyen: ...

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

CEVHER MİMARİ

İnşaat
Mühür

İdân
roje

İdâre

ATATÜRK CADDESİ YENİ STAD AP. NO 10/A URFA TLF 31

	HAZIRLAYAN	ÇİZEN
MİMARİ	CEVHER İLHAN	CEVHER İLHAN
STATİK		
ELEKTRİK		
TESİSAT		

YAPININ İHSAN YETKİN
SAHİBİ A. ORHAN YETKİN

BELEDİYESİ: URFA

MAHALLESİ: KAMBERİYE

PAFTA NO: 12

ADA NO: 544

PARSEL NO: 83

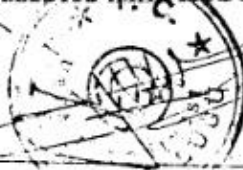
ÖLÇEK

1 / 50

TARİH

BELEDİYE ONAY
TASTIK OLUNUR
BELEDİYE MÜDÜRÜ

M.E.F



LISTE

Daftar No.	Degeri	Aras	Bulundugu	Kiteligi	Kelentisi	Maliki
Daftar No.	Degeri	Aras	Bulundugu	Kiteligi	Kelentisi	Maliki
1-	90.000	90.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	İhsan Yetkin 1/2
2-	90.000	90.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	Annet Orman Yetkin 1/2
3-	90.000	90.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	İhsan Yetkin 1/2
4-	90.000	90.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	Annet Orman Yetkin 1/2
5-	90.000	90.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	İhsan Yetkin 1/2
6-	90.000	90.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	Annet Orman Yetkin 1/2
7-	90.000	90.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	İhsan Yetkin 1/2
8-	100.000	100.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	Annet Orman Yetkin 1/2
9-	100.000	100.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	İhsan Yetkin 1/2
10-	100.000	100.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	Annet Orman Yetkin 1/2
11-	100.000	100.000/20.000.000	2.Bozrum	Depo	-	İhsan Yetkin 1/2
12-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Depo	-	Annet Orman Yetkin 1/2
13-	150.000	150.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
14-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
15-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
16-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
17-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
18-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
19-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
20-	380.000	380.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
21-	800.000	800.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
22-	130.000	130.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
23-	215.000	215.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
24-	130.000	130.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
25-	130.000	130.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
26-	250.000	250.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
27-	250.000	250.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
28-	114.000	114.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
29-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
30-	130.000	130.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
31-	240.000	240.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
32-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
33-	250.000	250.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
34-	240.000	240.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
35-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
36-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
37-	300.000	300.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
38-	400.000	400.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
39-	240.000	240.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
40-	180.000	180.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
41-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
42-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
43-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
44-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
45-	1.000.000	1.000.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
46-	1.000.000	1.000.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
47-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
48-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
49-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
50-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
51-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
52-	210.000	210.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
53-	230.000	230.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
54-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
55-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
56-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
57-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
58-	180.000	180.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
59-	227.134	227.134/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
60-	190.000	190.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
61-	171.000	171.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
62-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
63-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
64-	179.100	179.100/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
65-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
66-	179.132	179.132/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
67-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
68-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
69-	200.000	200.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2
70-	100.000	100.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	Annet Orman Yetkin 1/2
71-	40.000	40.000/20.000.000	1.Bozrum	Dükkan	-	İhsan Yetkin 1/2

HER İLHAN
112.000.000 N. 700
112.000.000 N. 700

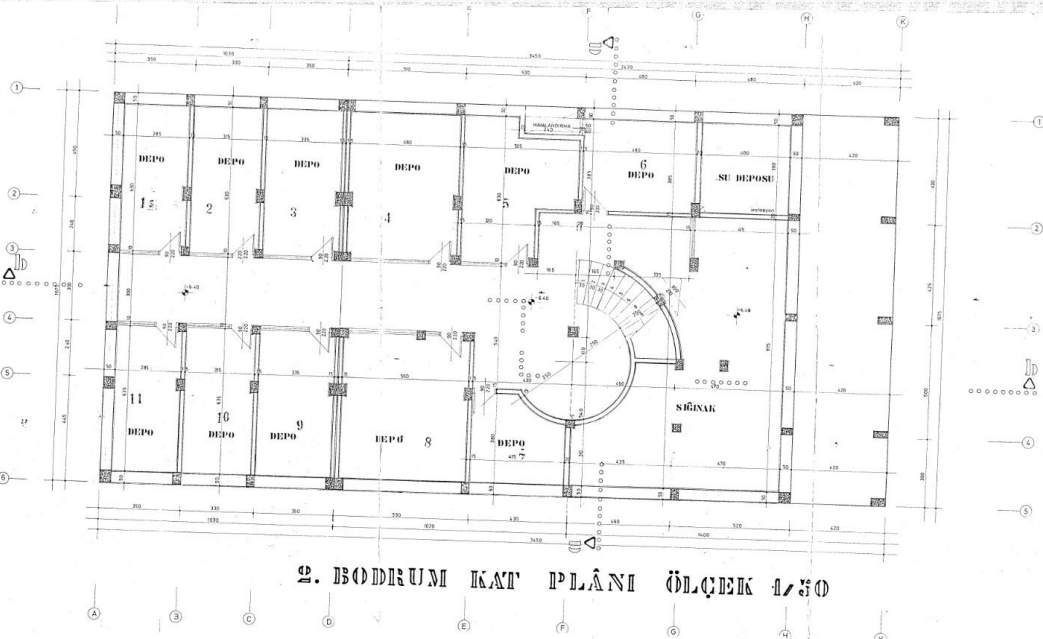
HER İLHAN
112.000.000 N. 700
112.000.000 N. 700

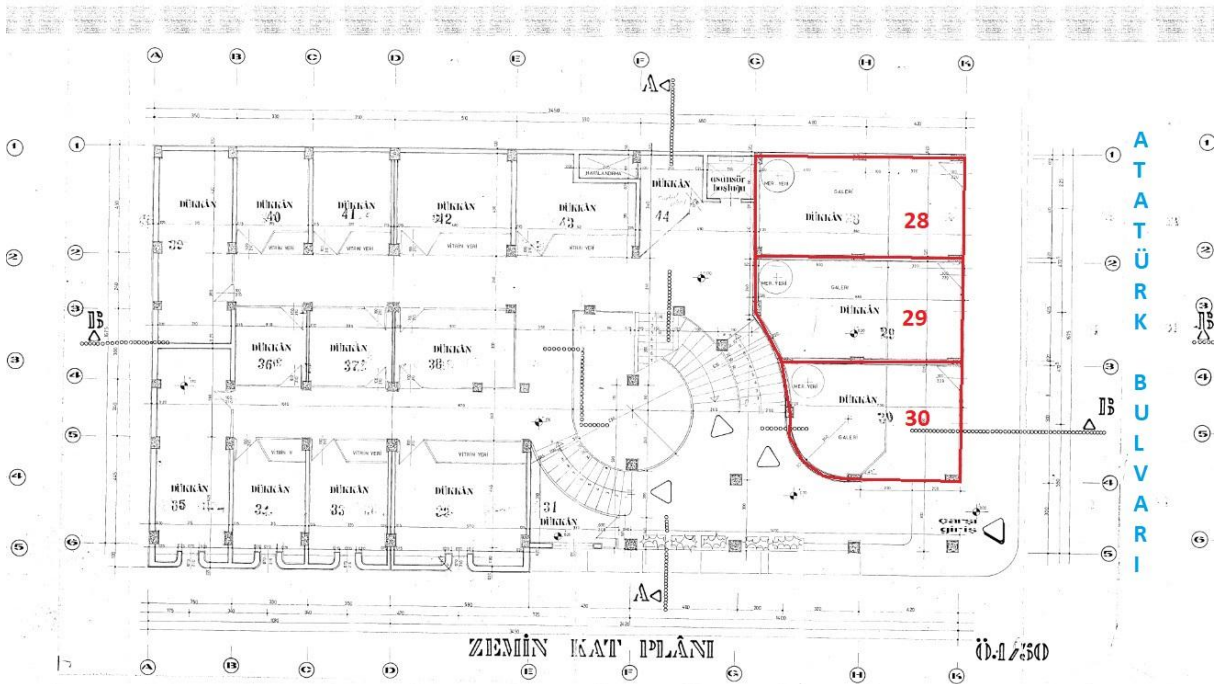
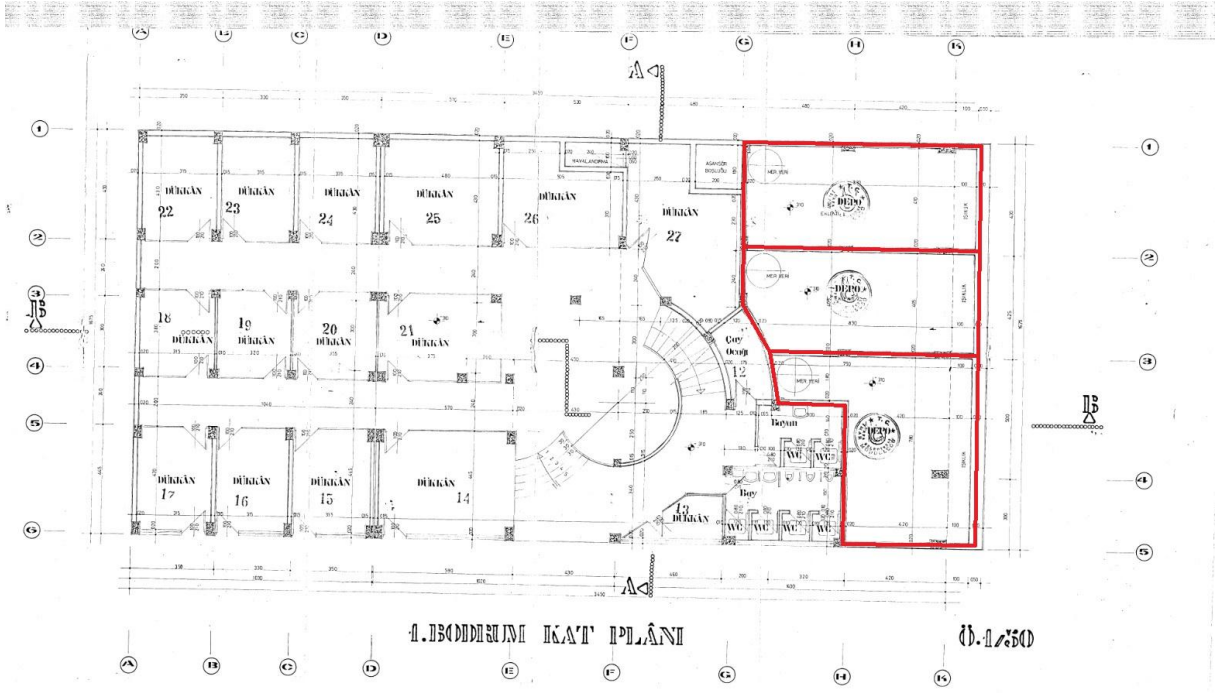
HER İLHAN
112.000.000 N. 700
112.000.000 N. 700

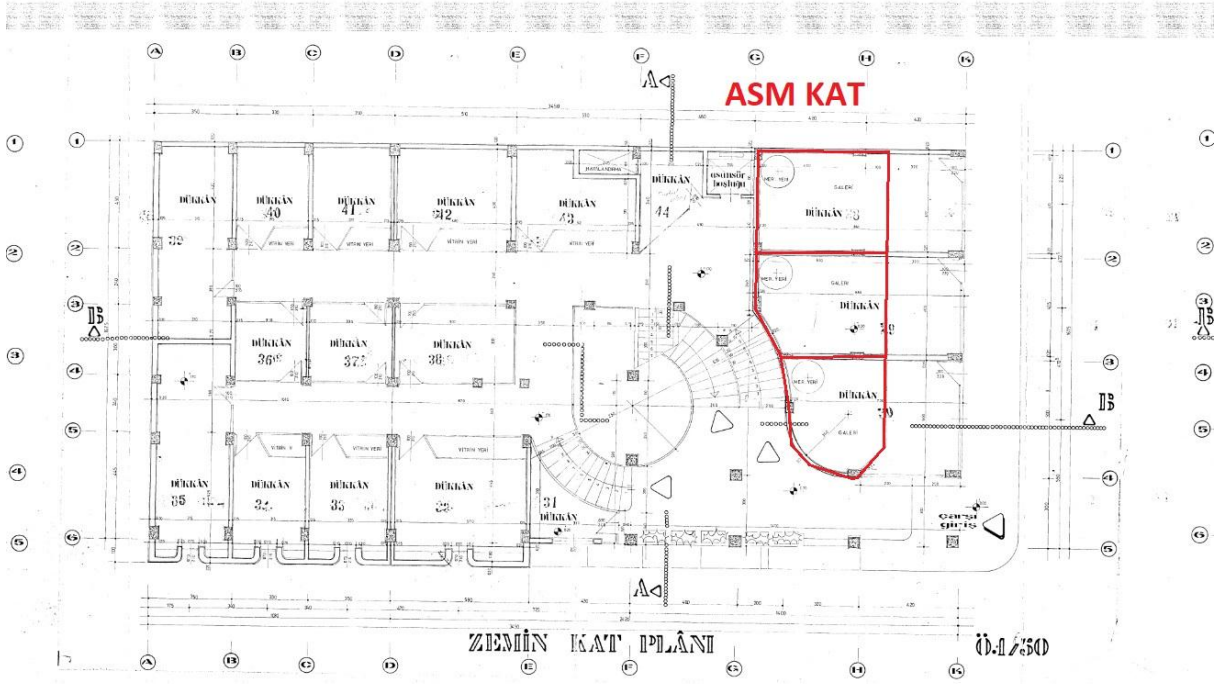
CEVHER
MİM
DİR. N. 111.134
Tic. No. 111

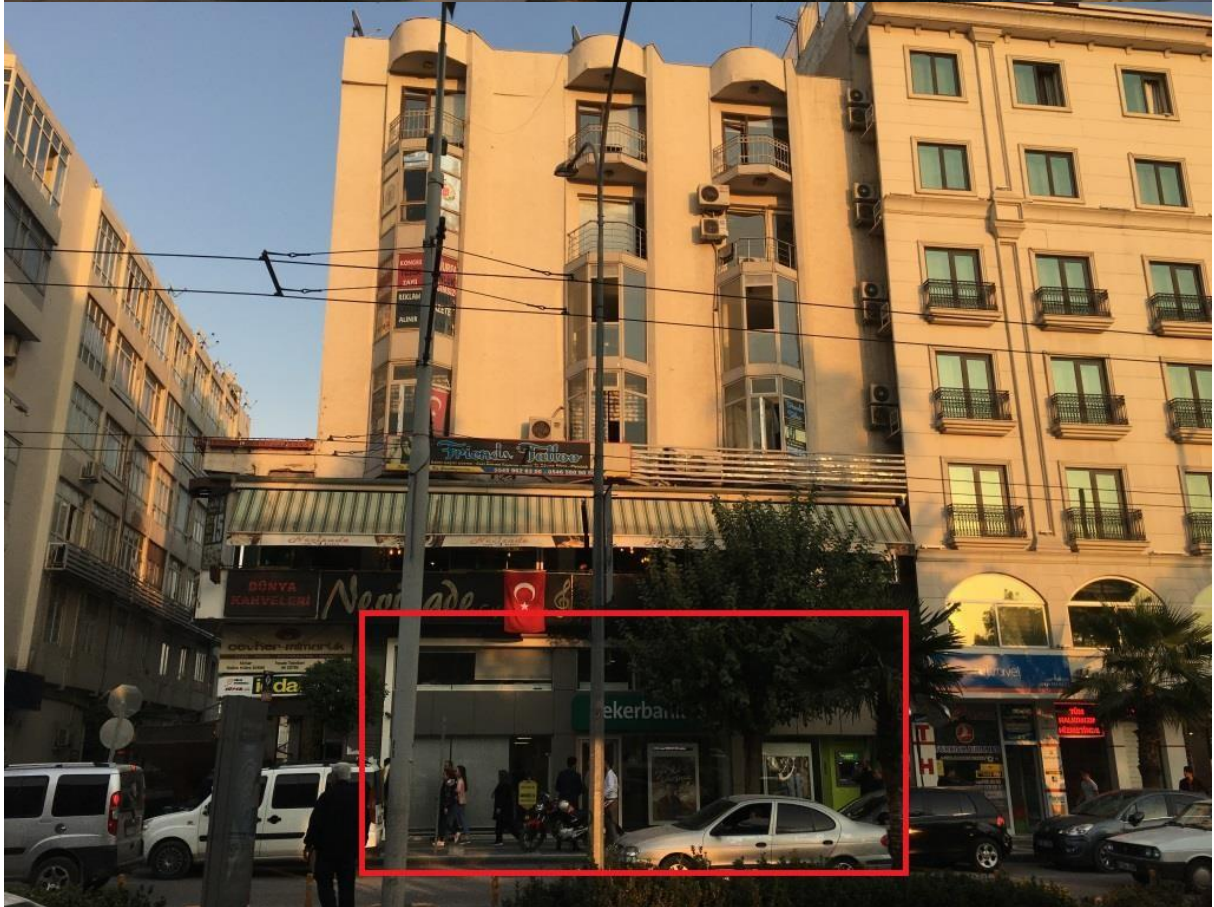
6. Nİ

43



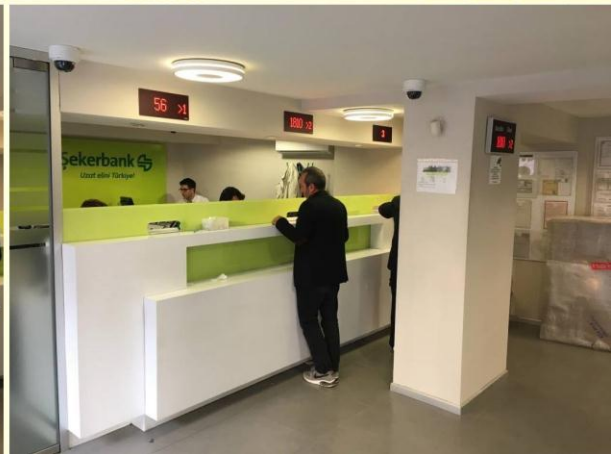
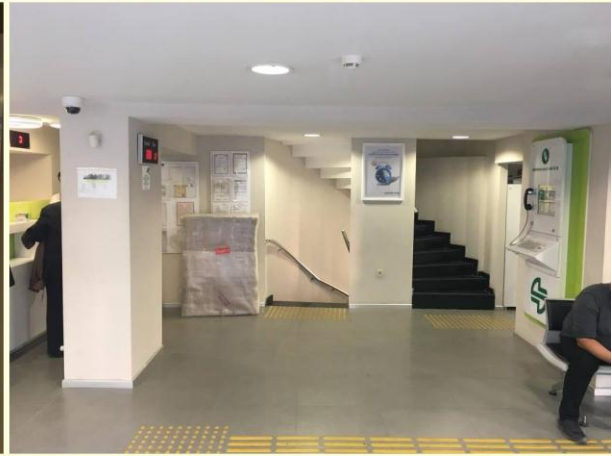


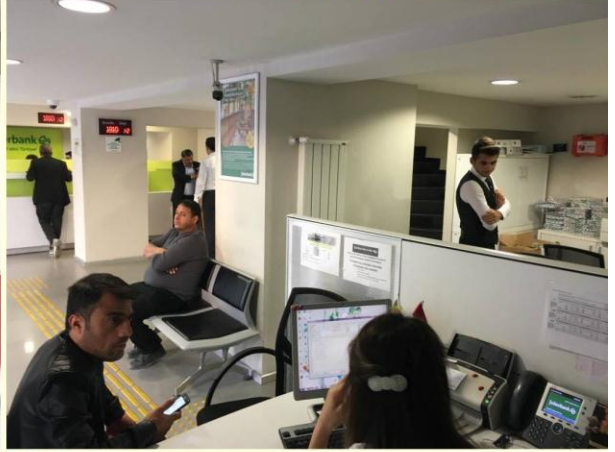
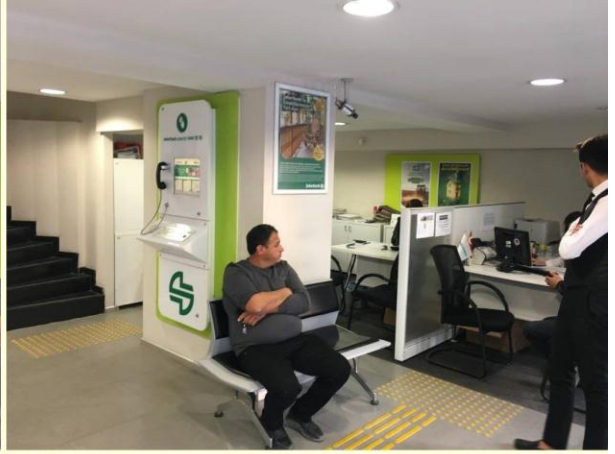


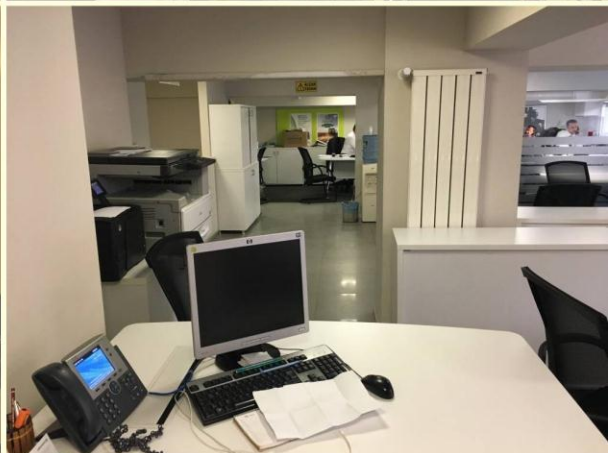




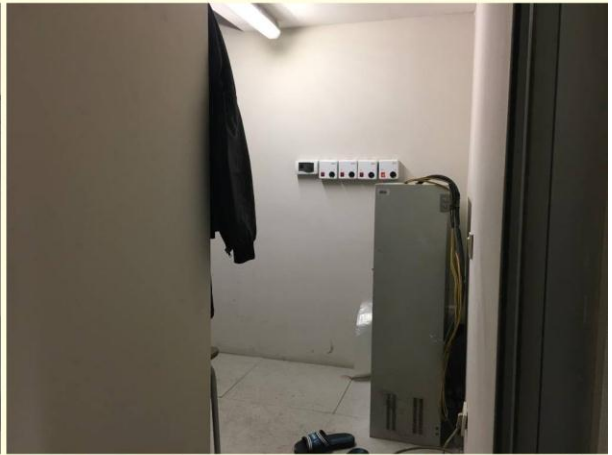
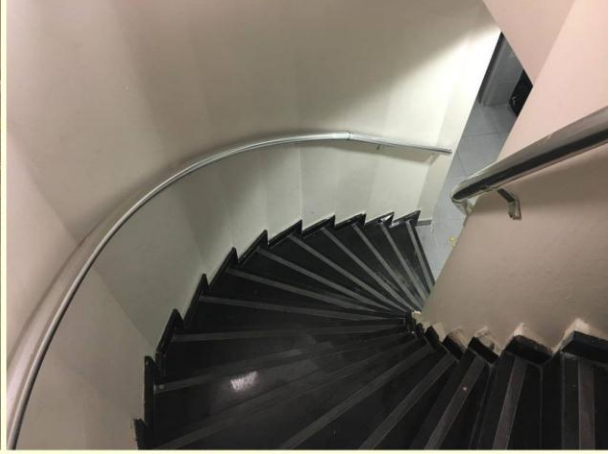
















Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

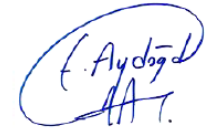
Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

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