

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.**  
**TOKAT – TURHAL**  
**6 KATLI KARGİR BİNA**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Rapor Numarası: SEKR-2019-00031**



**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-2019-00031
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parselde kayıtlı altında bodrumu olan beş katlı kargir bina nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Celal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:22, Turhal/Tokat
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	202,66 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	990
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.323.000 TL
KDV Dâhil	3.588.840 TL

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

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 Taner DÜNER
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 mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- 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, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme 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 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 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 değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.3.1	Turhal İlçesi.....	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 .....	12
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	13
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.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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.....	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	16
6.2	SWOT Analizi .....	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	16
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	16
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	17
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	17
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	19



6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	19
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	21
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	21
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	23
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	23
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 .....	23
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	23
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
8	SONUÇ .....	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	25
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	25
9	EKLER .....	26



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 31.12.2019

**Rapor Numarası** : SEKR-2019-00031

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parselde Kayıtlı Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina 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 Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 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 Tokat İli, Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 Ada 47 Parselde Kayıtlı Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina'nın 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 örneklere 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

### 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

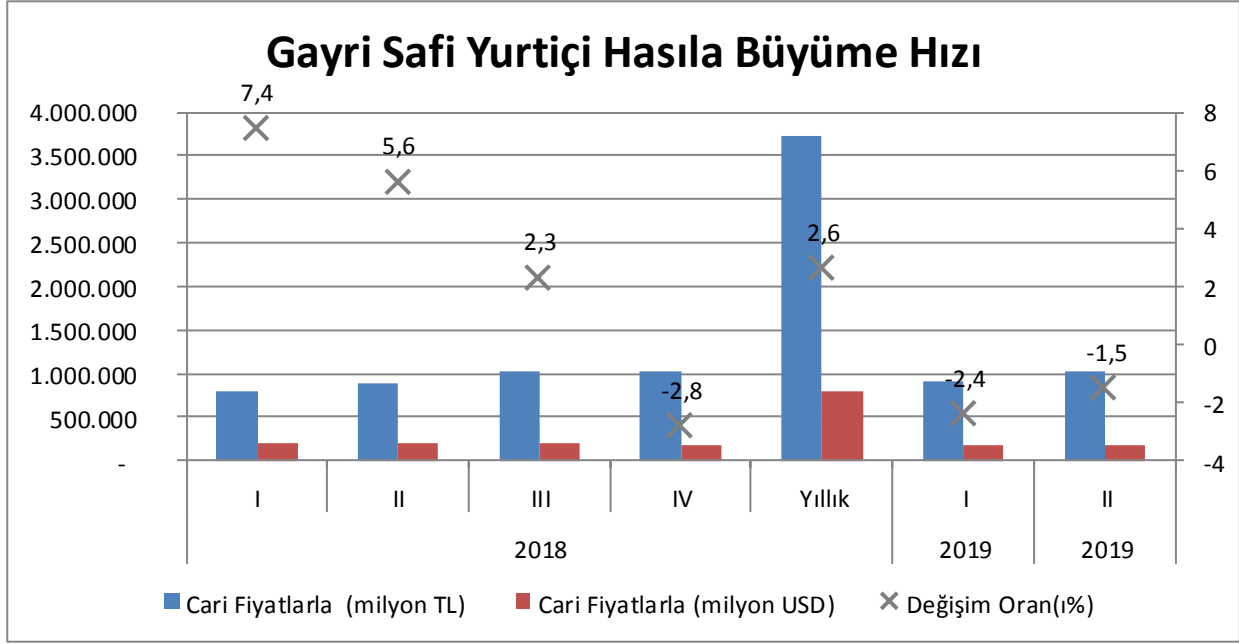
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

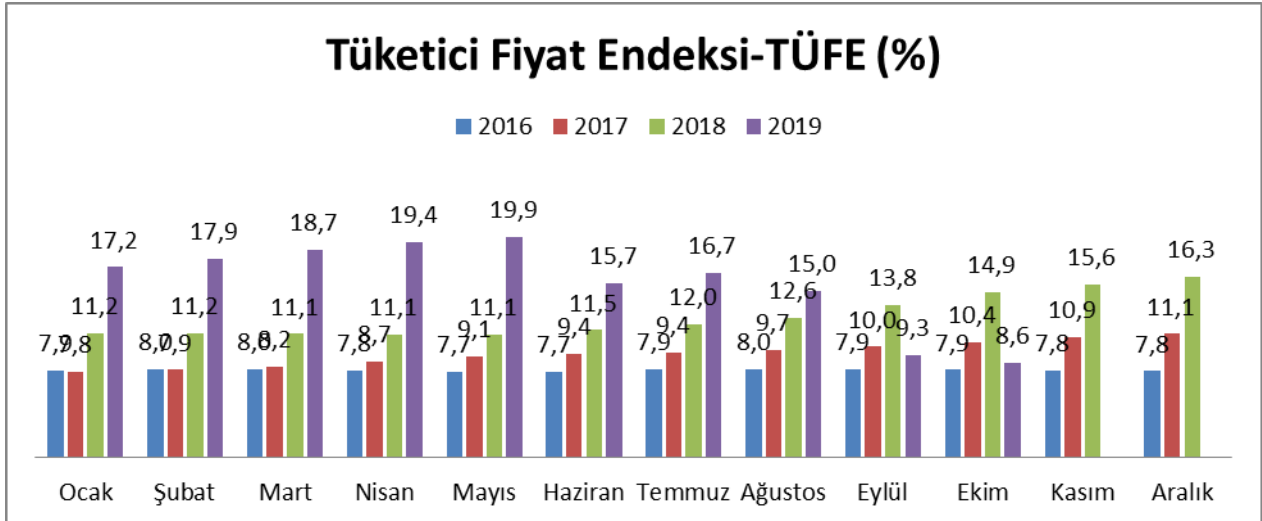
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

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 sekteye 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'lük 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 kırılmalı bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz



oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim 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 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 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 Turhal İlçesi

Tokat'ın batısındaki ilçesi olan Turhal, Osmanlı idari yapısında üç yüz haneli bir bucak merkezi iken 1892 yılında Belediye teşkilatı kurulmuş ve 01.09.1944 yılına kadar Tokat'a bağlı bir bucak olarak idari yapıda yer almıştır. Bu tarihten itibaren ilçeye dönüştürülen Turhal 1934 yılında Şeker Fabrikasının açılmasıyla ekonomik ve sosyal açıdan hızla gelişmeye başlamıştır.



İlçenin kuzeyinde Amasya İli ve Erbaa İlçesi, güneyinde Pazar İlçesi, batısında Zile İlçesi, doğusunda Tokat İli yer almaktadır. Turhal İlçesi bağlı olarak 6 kasaba, 47 köy ile Tokat İli'nin en büyük ilçesidir.

İlçede ekonomik yapı Tarım, Hayvancılık ve Sanayi Ticaretten oluşmaktadır. Yetiştirilebilen tarım ürünleri içerisinde hububat ön plandadır. Bunun yanında sofralık domates, şeker pancarı, yağlık ayçiçeği, yem bitkileri ( fiğ, yonca, slajlık mısır) ve her çeşit meyve ve sebze yetiştirilmektedir. İlçedeki büyükbaş hayvan sayısı 55.000, küçükbaş hayvan sayısı 35.000 olup, toplam 90.000 hayvan mevcuttur. Hayvansal ürünler arasında et, süt, tereyağı, peynir, çökelek ve yün önemli bir yer tutmaktadır. Ayrıca yumurta satışı da yapılmaktadır. İlçede Sanayi ve Ticaret Bakanlığına bağlı Turhal Şeker Fabrikası, S.S. Pancar Ekicileri Kooperatifi bulunmakta olup, özel sektöre ait ise 76 iş yeri mevcuttur. Halen faal olan 2 adet S.S. Küçük sanayi sitesi, 1 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. İlçemiz ekonomisine canlılık getirecek olan Turhal OSB 594,230 m<sup>2</sup> olan arsanın proje ve mühendislik hizmetleri tamamlanmıştır. Turhal ilçesinde 2 belde ile birlikte 52 köy 22 adet mezra bulunmaktadır. İlçe merkezinde 31 mahalle mevcuttur. İlçe merkezinde meskenler genelde betonarme, köyler ise ahşap ve betonarme yapılardan oluşmaktadır. Söz konusu yerleşim alanları genel olarak, toplu yerleşim durumunda olup, dağınık değildir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesinde yer almaktadır. Taşınmaza Kırıkkale-Tokat yolu üzerinden Turhal Şeker Fabrikası'na kadar gelinir ve Cumhuriyet Caddesi'ne girilir, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yaklaşık 650 m ilerlendiğinde solda yer alan değerlendirme konusu taşınmazın önüne gelinmiş olunur.

Taşınmazın bulunduğu merkezi bir konum olup yakın çevresinde Turhal Şeker Fabrikası, Turhal Belediyesi, Vakıfbank, Yapı Kredi, Denizbank, Turhal Öğretmenevi yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Tokat
İlçesi	Turhal
Mahallesi	Celal
Mevkii	-
Pafta No	52 52 d-b
Ada No	272
Parsel No	47
Yüzölçümü	202,66 m <sup>2</sup>
Niteliği	ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA
Malik	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

### Beyanlar Hanesinde

Diğer (Konusu: 31.10.2012 tarih 28453 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine ilişkin tebliğin 6. maddesi gereğince mal ve hakların geçişinin dayanağı olan işlemin Kanun Hükümlerine göre tamamlanmıştır.) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 1051- 2329 (18.01.2018 Tarih ve 145 Yevmiye numaralı)

Bu beyan konu taşınmazın aynı sermaye olarak şirket sermayesine konulduğunu göstermektedir.

## 5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 07.03.2018 tarih 1865 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

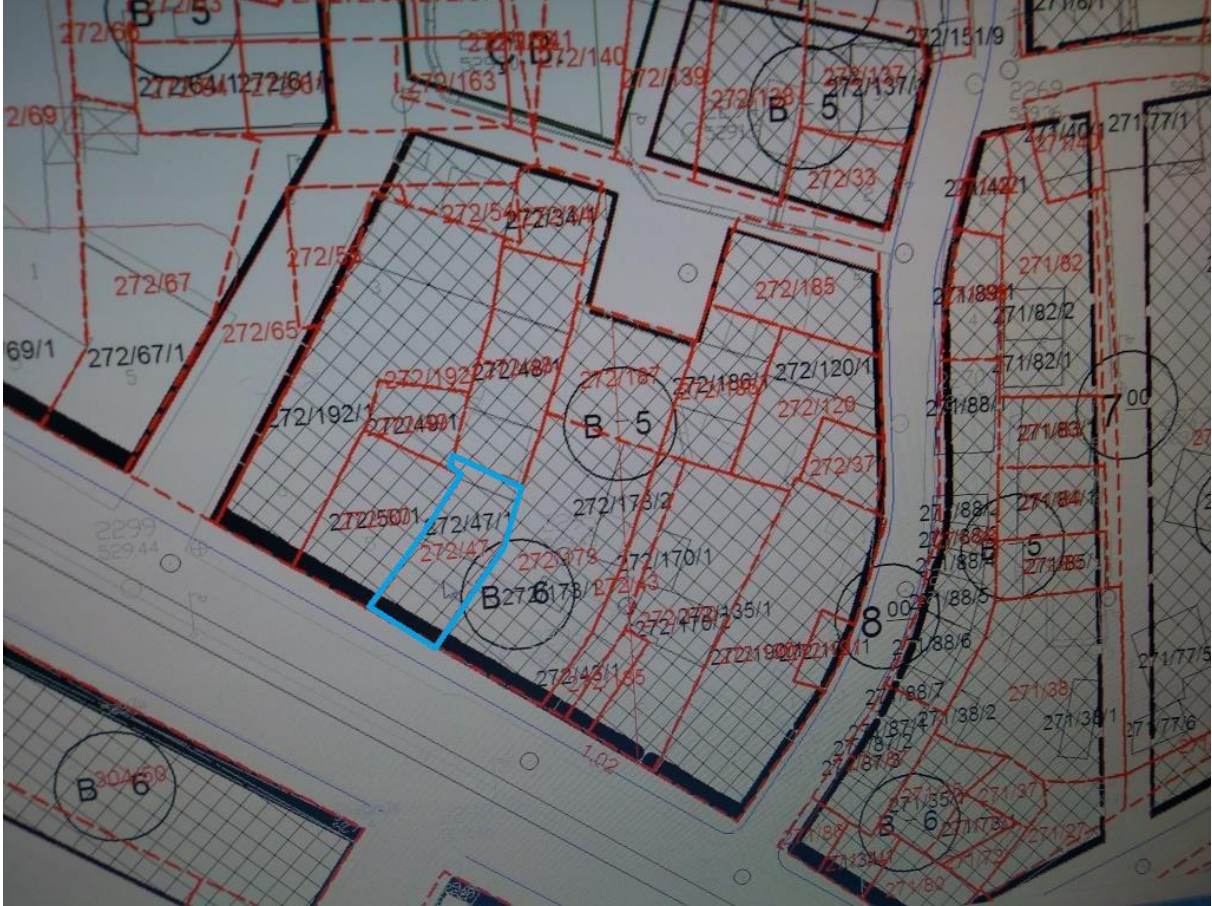
## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins değişikliği tesis edilmiş olup, taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtları tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

## 5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Tokat İli, Turhal İlçesi, Celal Mahallesi, 272 ada 47 numaralı parsel; 05.11.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, Bitişik Nizam, Taks:0,40, Kaks: 2,00 6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Resmi imar durum yazısı rapor ekinde yer almaktadır.



### 5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- Bila Tarihli Onaylı Mimari Projesi
- 27.03.1992 tarih 1992/18 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı
- 24.09.1993 tarih 1993/88 no.lu Tadilat Ruhsatı
- 16.09.1994 tarih 37/1993/88 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkule 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**

Turhal 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 ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış cinse değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının 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 değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 4 Normal Kat
Yaşı	:	~26
Brüt Alanı	:	990 m <sup>2</sup>
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut

### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 6 katlı betonarme binadır.
- Taşınmaz ilçenin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Caddesi'ne cephelidir.
- Bina ve dükkân girişi Cumhuriyet Caddesi'nden cephesinden sağlanmaktadır.
- Taşınmazın bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi, 2., 3. ve 4. normal katları ise lojman olarak kullanılmaktadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup asma tavanlıdır.
- Zemin ve 1. normal 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 165 m<sup>2</sup> zemin katı 165 m<sup>2</sup> 1. normal katı 165 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- 2. 3. ve 4. normal katlar 165 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda 495 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- Taşınmazın 2., 3. ve 4. normal katlarında yer alan mimari projesine tamamen uyumludur. İç tefrişat olarak tadilata ihtiyacı vardır.

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 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

1. bodrum, zemin ve 1. normal kat banka olarak kullanılmakta, 2.3. ve 4. normal katlar ise konut olarak inşa edilmiş ancak mevcutta boş durumdadır.

## 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.
- Söz konusu taşınmaz merkezi konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

#### Fırsatlar

- 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 taşınmazın 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 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 metottür.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın aynı bölgede yer alan binalar ve 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 bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte bina, dükkan ve ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (bina)	Konu Mülkün 150 m batısında	450	281,25	2.300.000 TL	8.178 TL	Atılğan Emlak 0532 354 22 15	Aynı bulvar üzerinde yakın konumda yer alan, kavşağa cephe köşebaşı parsel üzerinde 225 m <sup>2</sup> taban alanlı zemin katı dükkan üst katları konut olarak kullanılan toplam 450 m <sup>2</sup> yaklaşık 25 yaşında yapı bulunan taşınmaz 2.300.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.
2 (dükkan)	200 m güney batısında	55	55	295.000 TL	5.364 TL	Anas Emlak 0 356 276 78 52	Taşınmazın 200 m güney batısında ticari yoğunluğun daha düşük olduğu bölgede 7 yıllık binada zemin kat 55 m <sup>2</sup> alanlı köşebaşı dükkan 295.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (5.364 TL/m <sup>2</sup> )
3 (dükkan)	300 m güney batısında	120	120	600.000 TL	5.000 TL	Zengin Emlak 0 356 276 91 91	Taşınmaza yakın konumda 300 m güney batısında kalan ticari faaliyetlerin daha az yoğun olduğu bölgede 21-25 yıllık binada zemin kat 120 m <sup>2</sup> alanlı dükkan için 600.000 TL istenmektedir. (5.000 TL/m <sup>2</sup> )
4 (dükkan)	Cumhuriyet Caddesi	100	100	1.000.000 TL	10.000 TL	Bölge Emlakçıları	Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yeni bina pek bulunmadığı 15-30 yıllık binaların bulunmadığı eski binalarda bulvar üzerinde zemin kat dükkanların m <sup>2</sup> birim fiyatlarının 8000-10.000 TL arasında değiştiği öğrenilmiştir.





#### Satılık Emsal Krokisi

Emsallerde normal katlar  $\frac{1}{4}$  oranında, asma katlar  $\frac{1}{2}$ , bodrum kat ise  $\frac{1}{5}$  oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal aynı cadde üzerinde olsa da batıda, ticari yoğunluğun az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %15 konum, kısmen alanı küçük olması sebebiyle -%5 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal farklı bir cadde üzerinde yer alması ve ticari faaliyetin çok daha az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %55 konum, alanının çok küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük, 7 yıllık yeni binada yer alması sebebiyle -%10 yaş düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal farklı bir cadde üzerinde yer alması ve ticari faaliyetin çok daha az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %50 konum, alanının küçük olması sebebiyle -%10 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal aynı cadde üzerinde yer alabilecek bir dükkanın  $m^2$  birim değerini göstermektedir.

SATILIK EMSALLER				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.300.000	295.000	600.000	1.000.000
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.070.000	280.250	570.000	800.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	281,25	55	120	100
Birim M2 Değeri	7.360	5.095	4.750	8.000
Konum Düzeltmesi	15%	55%	50%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	-10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>30%</i>	<i>40%</i>	<i>0%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>8.096</b>	<b>6.624</b>	<b>6.650</b>	<b>8.000</b>
<b>Ortalama</b>	<b>7.343 TL</b>			

Zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 7.343 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı	Bina Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
990	404	7.343 TL	2.968.000 TL

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere 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 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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

KİRALIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	260	162	7.000 TL	43 TL	Mustafa Bey 0505 863 88 04	Bodrum (60m2) + Zemin (100m2)+ Asma kat (100m2) toplam 260 m2 olan DenizbankTurhal şubesi aylık 7000TL bedelle kira ödemektedir.
2 (dükkan)	Menderes Cad	115	115	5.900 TL	51 TL	Ahmet Bulduk	Daha kötü konumda 115 m2 dükkan aylık 5900 TL bedelle kiralıktır.
3 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	150	150	8.000 TL	53 TL	Bölge Emlakçıları	Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ana caddeye cepheli zemin kat 150 m2 dükkanların kirasının aylık 8000- TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.
4 (dükkan)	Cumhuriyet Cad	398	239,5	12.000 TL	50 TL	Şube Yetkilisi	Zemin (150m2) + Asma kat (110m2) + Normal Kat (138m2)toplam 398 m2 olan Yapı Kredi Bankası Turhal şubesi aylık 12000TL bedelle kira ödemektedir.

Emsallerde normal katlar 1/4 oranında, asma katlar ½, bodrum kat ise 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSALLER				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	7.000	5.900	8.000	12.000
Pazarlık Payı	10%	15%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	6.300	5.015	7.200	10.200
Büyükölük(m2)	162	115	150	239,5
Birim m <sup>2</sup> Kirası	39	44	48	43
Konum Düzeltmesi	15%	40%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-15%	-10%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<b>Toplam Düzeltme Katsayısı</b>	<b>5%</b>	<b>25%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>41</b>	<b>55</b>	<b>43</b>	<b>40</b>
<b>Ortalama</b>	<b>45</b>			



Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal aynı cadde üzerinde olsa da batıda, ticari yoğunluğun az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %15 konum, kısmen alanı küçük olması sebebiyle -%10 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal farklı bir cadde üzerinde yer alması ve ticari faaliyetin çok daha az olduğu bölgede yer alması sebebiyle %40 konum, alanının küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal yakın konumlu olması sebebiyle konum düzeltmesi uygulanmamış alanının küçük olması sebebiyle -%10 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal benzer konumda olduğundan konum düzeltmesi uygulanmamış olup sadece -%5 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır. Kirası her kadar ödenmekte olan kira da olsa, kiranın piyasa rayiçlerinin bir miktar üzerinde olduğu değerlendirilerek %15 pazarlık payı düşülmüştür.

Bina zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 45 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bina Alanı	Bina Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
990	404	45 TL	18.000 TL	216.000 TL	0,065	3.323.000 TL

## 6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazın gelir getirici mülk olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın 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 taşınmazın Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Bina
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.968.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.323.000 TL

Altında Bodrumu Olan Beş Katlı Kargir Bina nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fazla bir fark olmadığı görülmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı ve güvenilir olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 3.323.000 TL olarak 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 taşınmaz 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” bina olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

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

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 belirtildiği 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

Taşınmazın 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	3.323.000 TL
KDV Dâhil	3.588.840 TL

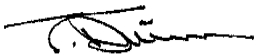
Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000 TL
KDV Dâhil	21.240 TL

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

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

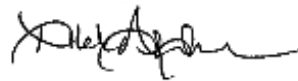
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566







## 9 EKLER

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

Tapu Fotokopisi

İli	TOKAT	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	TURHAL					
Mahallesi	CELAL					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	52 52 D-b	272	47		ha	m <sup>2</sup>
						202,66 m <sup>2</sup>
Niteliği	ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGİR BİNA.					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 64829400					
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL Yatırım Anonim Şirketi Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	1865	2	192		07/03/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Nâhiyeye çarptıktan sonra arşivler için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Yokluk Kanunu hükümlerine göre önceki tapu senedi iptal edilmiştir.</p>						
<p>D.M.O. Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129</p>						

## Tapu Kayıt Örneği

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:05

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
096219132011	20191107-2056-F00443	13201

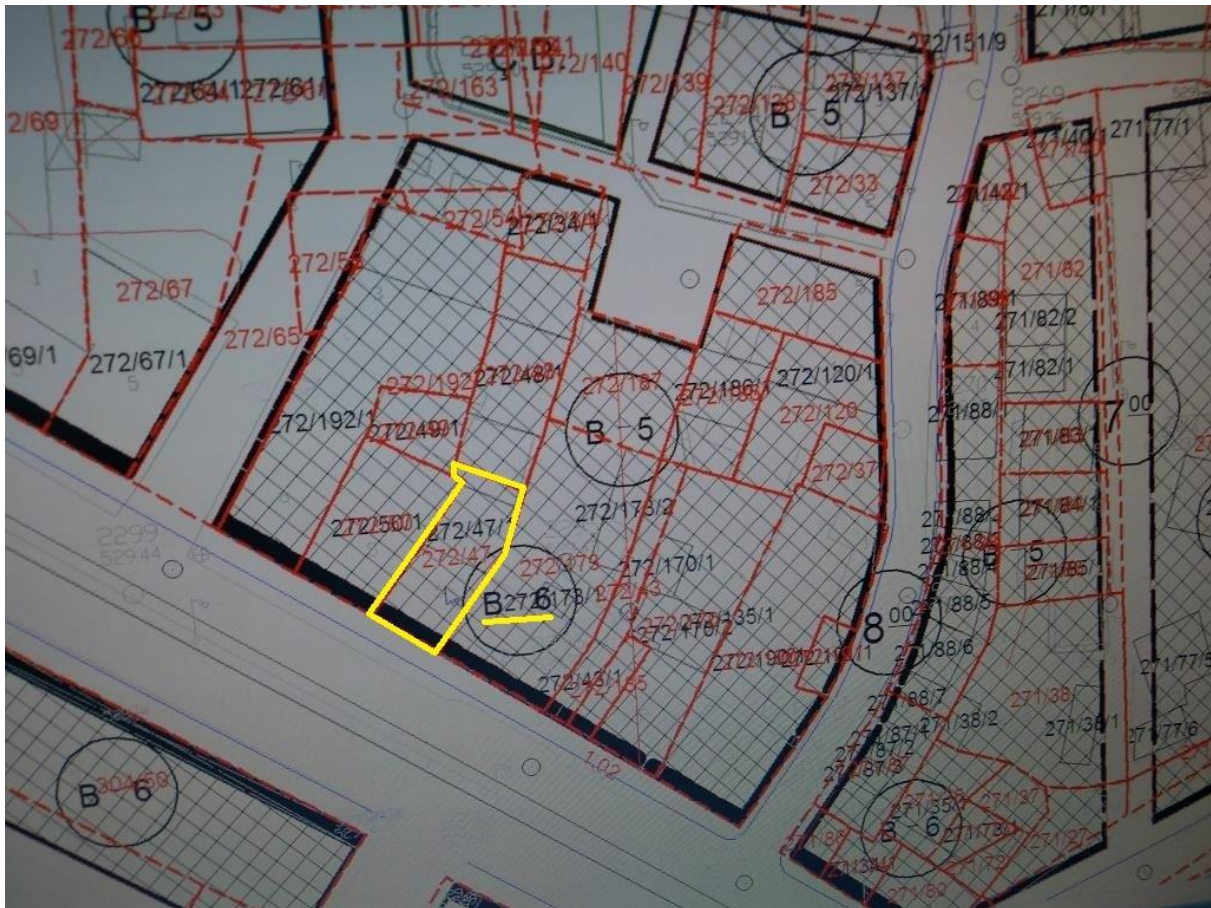
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	272/47
Taşınmaz ID:	64829400	Yüzölçüm ( m²):	202.66
İl / İlçe	TOKAT/TURHAL	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTINDA BODRUMU OLAN BEŞ KATLI KARGIR BİNA
Kurum Adı:	Turhal TM		
Mahalle / Köy Adı:	CELAL M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	2/192		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: 31/10/2012 tarih 28453 sayılı Resmî Gazete de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğin 6. maddesi gereğince mal ve hakların geçişinin dayanağı olan işlemin Kanun Hükmüne göre tamamlanmıştır. ) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1051-2329	(SN:7970965) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Turhal TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 145 Tarih: 08/01/2018	

#### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
418714716	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Turhal TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 1865 Tarih: 07/03/2018	



T.C.  
TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 89273252 -310- 1159  
Konu : İmar Durumu


07.11.2019

TURHAL ŞEKERBANK ŞUBESİ


İlgi : 06.11.2019 tarihli dilekçeniz.

Tokat İli Turhal İlçesi Celal Mahallesi 272 ada 47 nolu parsel 1/1000 uygulama imar planında "Bitişik Nizam 5 (Beş) kat ticaret alanına" isabet etmektedir. Taks: 0,40, Kaks: 2.00'dir'dir.


Bilgilerinize rica ederim.

  
Yusuf KARAKOYUN  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Durumu (1 adet)



# ŞEKERBANK T.A.Ş.



## TURHAL ŞUBESİ

PROJE MÜELLEFINİN ADI	ÖNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA
ÇAĞ MİMARLIK BÜROSU Seyhan 507. SOĞ. TEL. 28 80 40 ŞEHİR			1670		

ODA VİZESİ


YAPININ	SAHİBİ
	KULLANMA AMACI

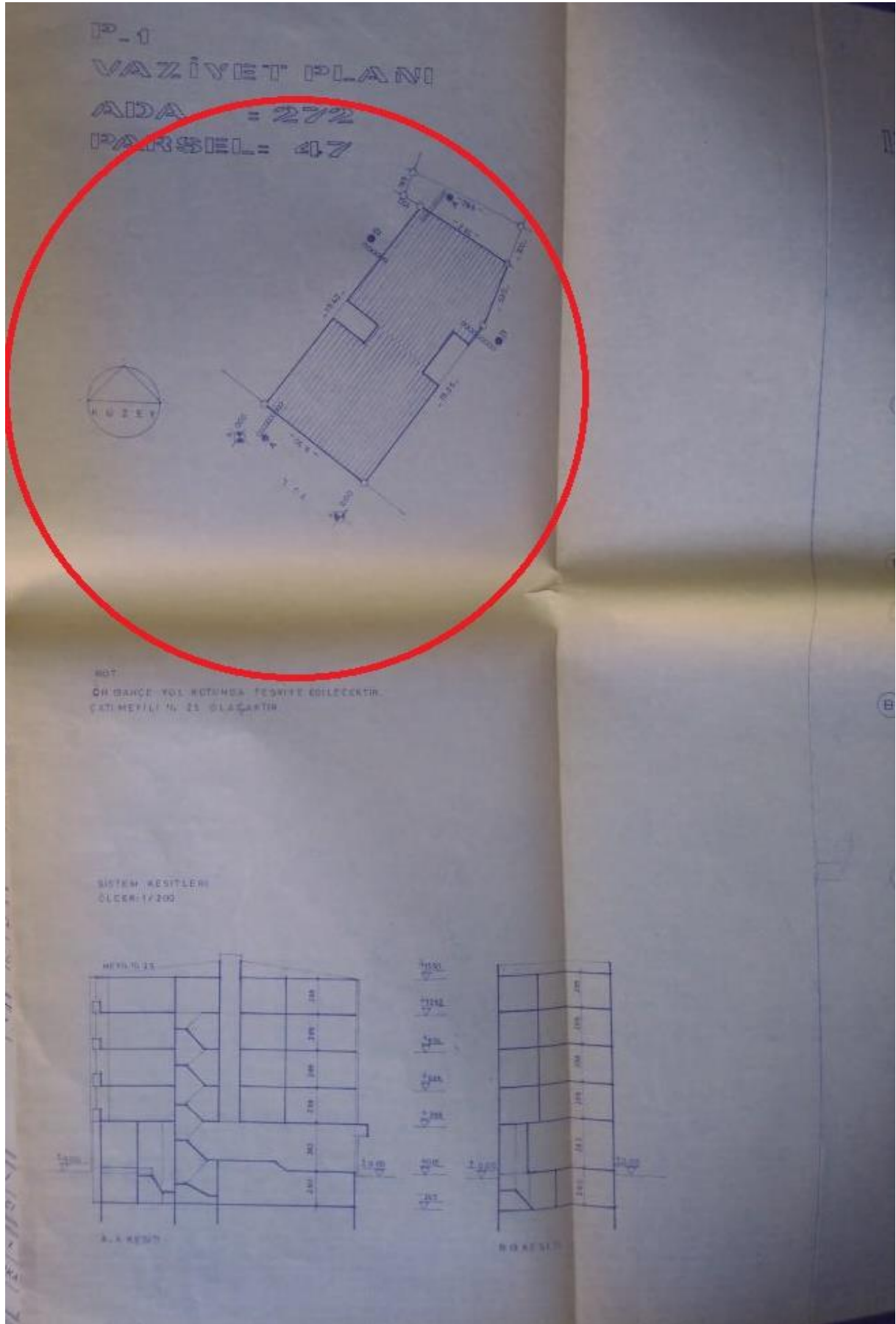
ARSA NIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M <sup>2</sup>
					272	47	

ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ

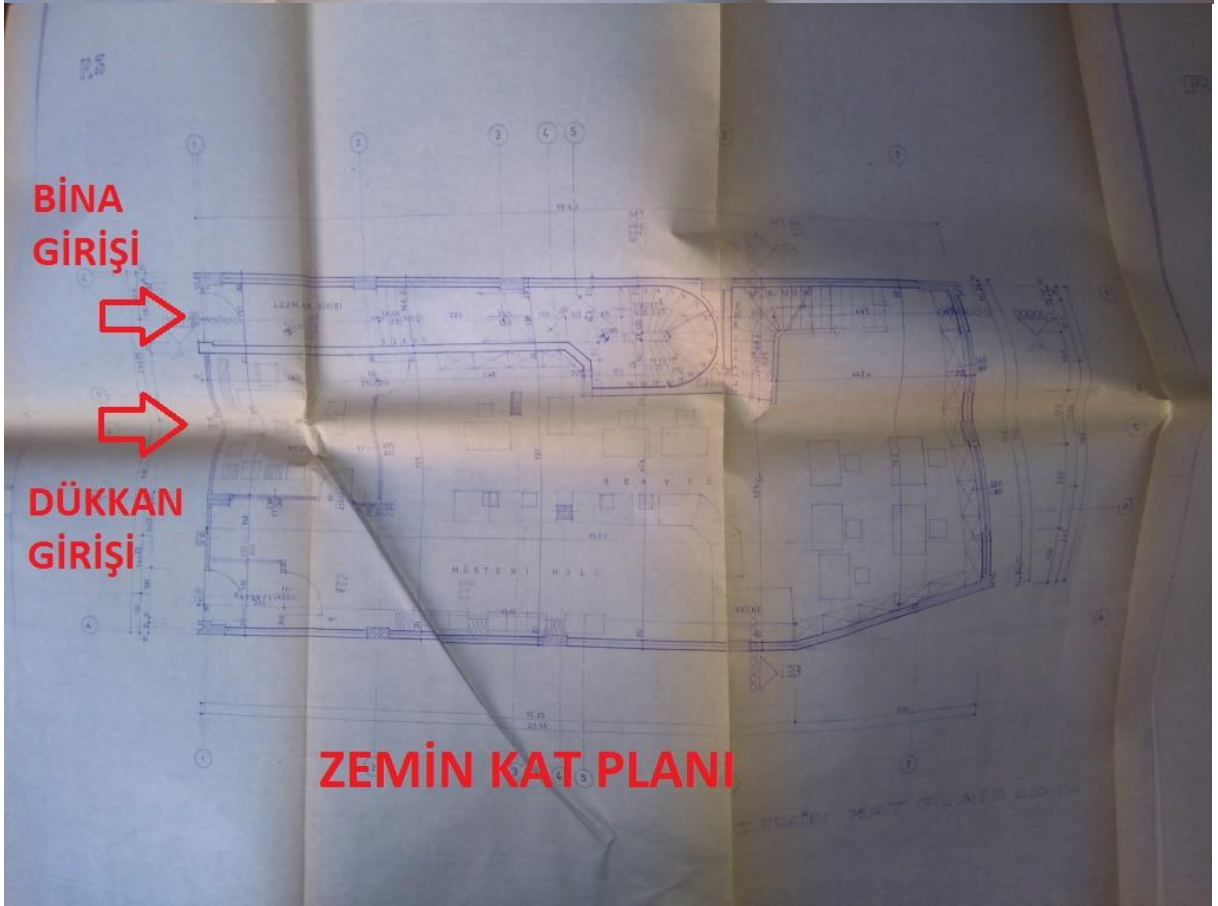
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M <sup>2</sup>	İNŞAAT SÜRESİ	TASIVICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YÜK	HAREKET YAK. KİLO

ÖLÇEK	YAPAN	İMZA
MİMARİ		
DETAY		



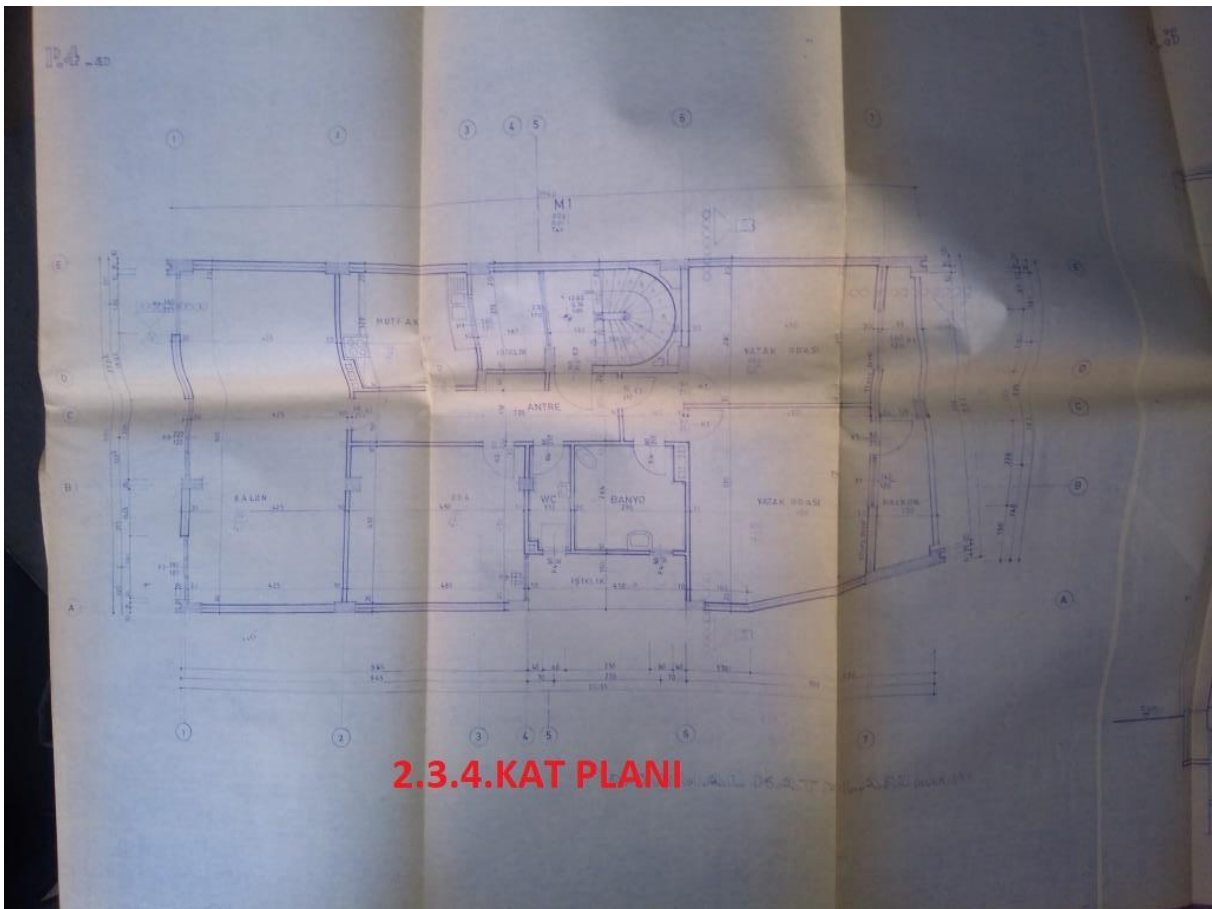
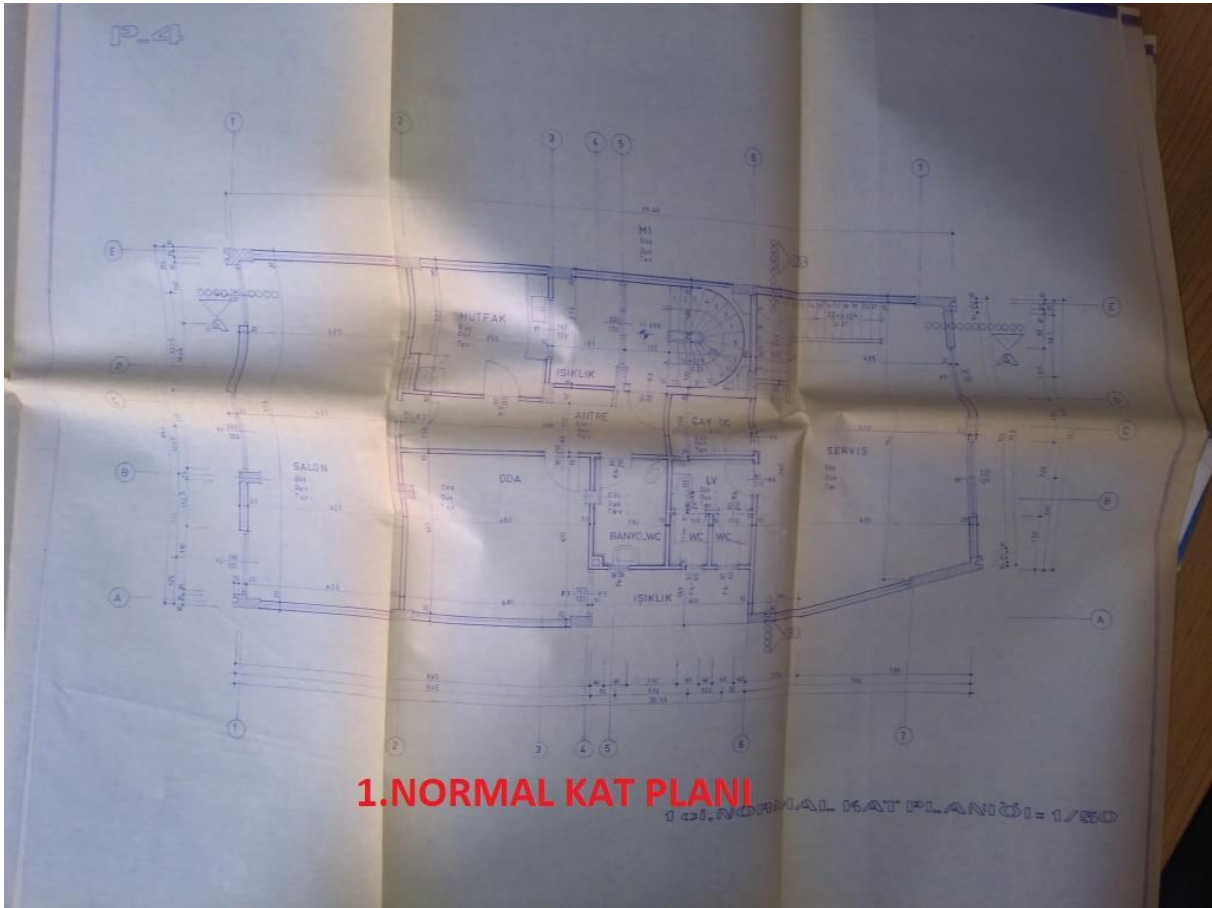


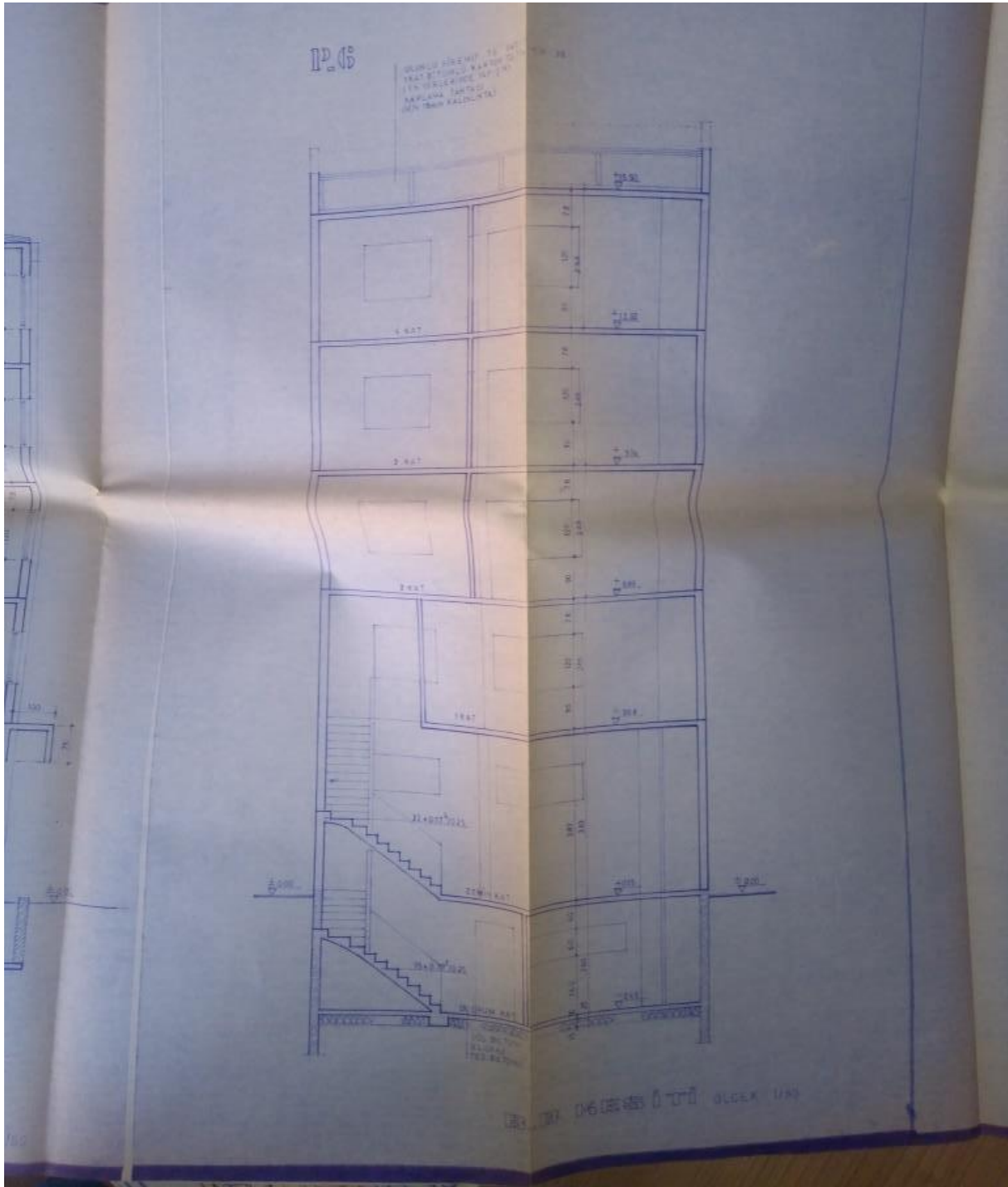
**BODRUM KAT PLANI**



**ZEMİN KAT PLANI**







İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

## YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum <b>Belediye Başkanlığı</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>27.03.1992</b>		3. Ruhsat Numarası <b>1992/18</b>	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu <b>Yeni Yapı</b>		5. Mahallesi <b>Çatal</b>		6. Pafta No. <b>272</b>	
7. Ada No. <b>47</b>		8. Parsel No. <b>47</b>			
9. İmar Durumu Tarihi <b>26.3.1992</b>		10. İmar Durumu Numarası <b>1992/17</b>		11. İsinma Türü <b>Kalorifer</b>	
12. Yakıt Türü <b>Sıvı</b>		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum <b>Tapu Sicil Müd. Turhal</b>		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>26.5.1977</b>	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası		16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>SEKER BANK T.A.Ş.</b>		17. Kurum Sicil Numarası	
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası <b>Kavaklıdere Ankara 8019230022</b>		19. Adresi <b>Çatal Mah. Cum. cad. No Turhal</b>		20. Adı Soyadı / Ünvanı	
21. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
24. Adresi		25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudu		26. Ünite Sayısı	
27. Yüz Ölçümü		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı		29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1m <sup>2</sup> sinin Maliyeti	
33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu			
Daire		4		186	
Banka Servisi		1		166	
Arşiv		1		48	
Kömürlük + Gaz ocağı		1		36	
Kazan Dairesi		1		46	
Toplam		1040		1 5 6 15.50 462600 II II	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)		36. Ait Olduğu Yıl <b>1992</b>		37. Yapının Arsa Değeri <b>4825000</b>	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		39. İskeletin Cinsi <b>Betonarme</b>		40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>TUĞLA</b>	
41. Yığma Yapının Cinsi		42. Mimari Proje <b>Mimari</b>		43. Adı Soyadı <b>MECDET ÇETİCANI</b>	
44. Statik Proje <b>Sitabilite</b>		45. Adresi <b>Sokullu Mehmet Paşa cad. 74/5 ANKARA</b>		46. Taahhüdü <b>27.3.1992 SÖZ</b>	
47. Fenni Mesuliyet		48. İmzası		49. Tesisat Projeleri <b>Sihhi Tesisat 2.5.1988 Elektrik 2.5.1988</b>	
50. Dolgu Toplamı		51. Kazı Toplamı		52. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
380		380		380	
53. Kurum Sicil No. <b>15809</b>		54. Oda Sicil No. <b>31931</b>		55. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Doküleceği Yer <b>Belediye Çaplığı</b>	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Gelirin Mahiyeti		57. Makbuz Tarihi		58. Makbuz No	
59. Tutarı (TL.)		60. Açıklama		61. Otopark Harcı	
Yol-Kanal Harcı		30.3.1992		442179	
Bina-İnşaat Harcı		935245		12 bu Ruhsatname imar ve istikamet planına göre banka hizmet binası ve lojman olarak düzenlenmiştir.	
Ceza		Toplam		935245	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
62. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Ali ÇAKAR Bld. İnf. Tekn.</b>		63. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		64. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Mehmet İsmail</b>	

bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemeleri ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart karşılanmadıkça veya başka ruhsatına esas tapu edilebilir.

## YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum <b>TUENAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>24.9.1993</b>		3. Ruhsat Numarası <b>1993/08</b>	
4. Ruhsatın Verildiği Maksud <b>Tekil Ot</b>		5. Mahallesi <b>Çeşme</b>		6. Pafta No <b>272</b>	
7. Ada No <b>47</b>		8. Parsel No <b>272</b>			
9. İmar Durumu Tarihi <b>26.3.1992</b>		10. İmar Durumu Numarası <b>1992/13</b>		11. İsimme Türü <b>Kategori</b>	
12. Yaptı Tarih <b>8.11</b>		13. Tapu Tescil Belgesi Verilen Kurum <b>Tekil Tapu Sicil Müd.</b>		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>26.5.1977</b>	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MUTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Unvanı <b>Seherbank T.A.Ş. Genel Müd.</b>		20. Adı Soyadı / Unvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>Kavaklıdere / ANKARA</b>		18. Vergi Dairesi Sicil No <b>8079230022</b>		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		19. Adresi <b>Çeşme mah. Cum. Cad.</b>		24. Adresi <b>TUENAL</b>	
25. Yapının Her Bir Katındaki Katın Adı		26. Kat Sayısı	27. Kat Sayısı	28. Yatırım Yeri Alanındaki Kat Sayısı	29. Yatırım Yeri Alanındaki Kat Sayısı
30. Katın Adı		31. Katın Adı	32. Katın Adı	33. Katın Adı	34. Katın Adı
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) <b>304760400</b>		36. Alt Olanın Yaşı <b>1993</b>		37. Yapının Arsa Değeri <b>50.000.000</b>	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) <b>354760400</b>		39. İnşaatın Cinsi <b>Bahçe</b>		40. İnşaatın İçerdiği Maddeler <b>Tuğla</b>	
41. Yığın Yapının Cinsi		YAPIMIN FENNİ MESULÜN (TUS)			
42. Mimar Proje <b>Mimari</b>		43. Statik Proje <b>Statik</b>		44. Adı Soyadı <b>Neçdet Çayhan İnşaat Müh.</b>	
45. Tesisat Projesi <b>Sihhi Tesisat Elektrik 2.5.1988</b>		46. Adresi <b>Selâhaddin Mehmet Paşa Cad. 74/5 ANKARA</b>		47. Tarih <b>27.3.1992 5105 Sayılı</b>	
48. İnşaat		49. Kurum Sicil No <b>15809</b>		50. İnşaat	
51. Dolgu Toplamı <b>80</b>		52. Kazi Toplamı <b>380</b>		53. Harcı Çıkacak Kazi Toplamı <b>300</b>	
54. Harcı Çıkacak Kazi Toplamının Döküleceği Yer		55. Oda Sicil No <b>31931</b>			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF BELİRLER					
56. Galinin Mahiyeti		57. Makbuz Tarihi <b>30.3.1992</b>		58. Makbuz No <b>442129</b>	
59. Tutan (TL) <b>935245</b>		60. Açıklama <b>bu ruhsatın 1992/13 no.lu inşaat ruhsatına tadilat olarak düzenlenmiştir.</b>		61. Çöpçü Harcı	
62. Yol-Kanal Harcı		63. Bina İnşaat Harcı		64. Ceza	
65. Toplam <b>935245</b>		66. Çöpçü Harcı		67. Bina İnşaat Harcı	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan fennî adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
68. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası <b>AH Ç. Bid. İnş.</b>		69. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası		70. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühürü <b>Kenan K. KATEPES İmar Müh. Müd.</b>	

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**

Çizim No: **1**  
Tarih: **1992/88**

**Yapının adı (Bölüm):**

Adres: **Cami Kulu Köprüsü**

Yapı No: **52.77.06**  
Kısım No: **272**  
Kat No: **47**  
İmar Durumu No: **1992/111**

**Bölüm / A- Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı:**

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir  **X**

2. Bölge için verilmiştir

3. Değişik eden yapının diğer kısım için verilmiştir

**Bölüm / B- Yapı için verilen ruhsatname tarihi ve No'su:**

1. Esas ruhsatname: **22.3.1992**

2. Var ise ek ruhsatname: **1992/18**

3. Tarih: **26.9.1993**

4. Çizim No: **1993/87**

**Bölüm / C- Ruhsatname alanı ve yapılaşma:**

Alanın adı	Yapılaşma (%)	Kullanma amacı	Yerleşim (m <sup>2</sup> )	KOD
1. Çiğdem	161	8. Brülüs - Yata		
2. Çiğdem	90	9. Çiğdem		
3. Çiğdem		10. Lüksite-Akşam		
4. Çiğdem		11. Fatih		
5. Çiğdem		12. Ağaç		
6. Çiğdem		13. İnşaat		
7. Çiğdem		14. Hava		
8. Çiğdem		15. Çiğdem		
9. Çiğdem		16. Çiğdem		
10. Çiğdem		17. Çiğdem		
11. Çiğdem		18. Çiğdem		
12. Çiğdem		19. Çiğdem		
13. Çiğdem		20. Çiğdem		
14. Çiğdem		21. Çiğdem		
15. Çiğdem		22. Çiğdem		
16. Çiğdem		23. Çiğdem		
17. Çiğdem		24. Çiğdem		
18. Çiğdem		25. Çiğdem		
19. Çiğdem		26. Çiğdem		
20. Çiğdem		27. Çiğdem		
21. Çiğdem		28. Çiğdem		
22. Çiğdem		29. Çiğdem		
23. Çiğdem		30. Çiğdem		
24. Çiğdem		31. Çiğdem		
25. Çiğdem		32. Çiğdem		
26. Çiğdem		33. Çiğdem		
27. Çiğdem		34. Çiğdem		
28. Çiğdem		35. Çiğdem		
29. Çiğdem		36. Çiğdem		
30. Çiğdem		37. Çiğdem		
31. Çiğdem		38. Çiğdem		
32. Çiğdem		39. Çiğdem		
33. Çiğdem		40. Çiğdem		
34. Çiğdem		41. Çiğdem		
35. Çiğdem		42. Çiğdem		
36. Çiğdem		43. Çiğdem		
37. Çiğdem		44. Çiğdem		
38. Çiğdem		45. Çiğdem		
39. Çiğdem		46. Çiğdem		
40. Çiğdem		47. Çiğdem		
41. Çiğdem		48. Çiğdem		
42. Çiğdem		49. Çiğdem		
43. Çiğdem		50. Çiğdem		
44. Çiğdem		51. Çiğdem		
45. Çiğdem		52. Çiğdem		
46. Çiğdem		53. Çiğdem		
47. Çiğdem		54. Çiğdem		
48. Çiğdem		55. Çiğdem		
49. Çiğdem		56. Çiğdem		
50. Çiğdem		57. Çiğdem		
51. Çiğdem		58. Çiğdem		
52. Çiğdem		59. Çiğdem		
53. Çiğdem		60. Çiğdem		
54. Çiğdem		61. Çiğdem		
55. Çiğdem		62. Çiğdem		
56. Çiğdem		63. Çiğdem		
57. Çiğdem		64. Çiğdem		
58. Çiğdem		65. Çiğdem		
59. Çiğdem		66. Çiğdem		
60. Çiğdem		67. Çiğdem		
61. Çiğdem		68. Çiğdem		
62. Çiğdem		69. Çiğdem		
63. Çiğdem		70. Çiğdem		
64. Çiğdem		71. Çiğdem		
65. Çiğdem		72. Çiğdem		
66. Çiğdem		73. Çiğdem		
67. Çiğdem		74. Çiğdem		
68. Çiğdem		75. Çiğdem		
69. Çiğdem		76. Çiğdem		
70. Çiğdem		77. Çiğdem		
71. Çiğdem		78. Çiğdem		
72. Çiğdem		79. Çiğdem		
73. Çiğdem		80. Çiğdem		
74. Çiğdem		81. Çiğdem		
75. Çiğdem		82. Çiğdem		
76. Çiğdem		83. Çiğdem		
77. Çiğdem		84. Çiğdem		
78. Çiğdem		85. Çiğdem		
79. Çiğdem		86. Çiğdem		
80. Çiğdem		87. Çiğdem		
81. Çiğdem		88. Çiğdem		
82. Çiğdem		89. Çiğdem		
83. Çiğdem		90. Çiğdem		
84. Çiğdem		91. Çiğdem		
85. Çiğdem		92. Çiğdem		
86. Çiğdem		93. Çiğdem		
87. Çiğdem		94. Çiğdem		
88. Çiğdem		95. Çiğdem		
89. Çiğdem		96. Çiğdem		
90. Çiğdem		97. Çiğdem		
91. Çiğdem		98. Çiğdem		
92. Çiğdem		99. Çiğdem		
93. Çiğdem		100. Çiğdem		
94. Çiğdem		101. Çiğdem		
95. Çiğdem		102. Çiğdem		
96. Çiğdem		103. Çiğdem		
97. Çiğdem		104. Çiğdem		
98. Çiğdem		105. Çiğdem		
99. Çiğdem		106. Çiğdem		
100. Çiğdem		107. Çiğdem		
101. Çiğdem		108. Çiğdem		
102. Çiğdem		109. Çiğdem		
103. Çiğdem		110. Çiğdem		
104. Çiğdem		111. Çiğdem		
105. Çiğdem		112. Çiğdem		
106. Çiğdem		113. Çiğdem		
107. Çiğdem		114. Çiğdem		
108. Çiğdem		115. Çiğdem		
109. Çiğdem		116. Çiğdem		
110. Çiğdem		117. Çiğdem		
111. Çiğdem		118. Çiğdem		
112. Çiğdem		119. Çiğdem		
113. Çiğdem		120. Çiğdem		
114. Çiğdem		121. Çiğdem		
115. Çiğdem		122. Çiğdem		
116. Çiğdem		123. Çiğdem		
117. Çiğdem		124. Çiğdem		
118. Çiğdem		125. Çiğdem		
119. Çiğdem		126. Çiğdem		
120. Çiğdem		127. Çiğdem		
121. Çiğdem		128. Çiğdem		
122. Çiğdem		129. Çiğdem		
123. Çiğdem		130. Çiğdem		
124. Çiğdem		131. Çiğdem		
125. Çiğdem		132. Çiğdem		
126. Çiğdem		133. Çiğdem		
127. Çiğdem		134. Çiğdem		
128. Çiğdem		135. Çiğdem		
129. Çiğdem		136. Çiğdem		
130. Çiğdem		137. Çiğdem		
131. Çiğdem		138. Çiğdem		
132. Çiğdem		139. Çiğdem		
133. Çiğdem		140. Çiğdem		
134. Çiğdem		141. Çiğdem		
135. Çiğdem		142. Çiğdem		
136. Çiğdem		143. Çiğdem		
137. Çiğdem		144. Çiğdem		
138. Çiğdem		145. Çiğdem		
139. Çiğdem		146. Çiğdem		
140. Çiğdem		147. Çiğdem		
141. Çiğdem		148. Çiğdem		
142. Çiğdem		149. Çiğdem		
143. Çiğdem		150. Çiğdem		
144. Çiğdem		151. Çiğdem		
145. Çiğdem		152. Çiğdem		
146. Çiğdem		153. Çiğdem		
147. Çiğdem		154. Çiğdem		
148. Çiğdem		155. Çiğdem		
149. Çiğdem		156. Çiğdem		
150. Çiğdem		157. Çiğdem		
151. Çiğdem		158. Çiğdem		
152. Çiğdem		159. Çiğdem		
153. Çiğdem		160. Çiğdem		
154. Çiğdem		161. Çiğdem		
155. Çiğdem		162. Çiğdem		
156. Çiğdem		163. Çiğdem		
157. Çiğdem		164. Çiğdem		
158. Çiğdem		165. Çiğdem		
159. Çiğdem		166. Çiğdem		
160. Çiğdem		167. Çiğdem		
161. Çiğdem		168. Çiğdem		
162. Çiğdem		169. Çiğdem		
163. Çiğdem		170. Çiğdem		
164. Çiğdem		171. Çiğdem		
165. Çiğdem		172. Çiğdem		
166. Çiğdem		173. Çiğdem		
167. Çiğdem		174. Çiğdem		
168. Çiğdem		175. Çiğdem		
169. Çiğdem		176. Çiğdem		
170. Çiğdem		177. Çiğdem		
171. Çiğdem		178. Çiğdem		
172. Çiğdem		179. Çiğdem		
173. Çiğdem		180. Çiğdem		
174. Çiğdem		181. Çiğdem		
175. Çiğdem		182. Çiğdem		
176. Çiğdem		183. Çiğdem		
177. Çiğdem		184. Çiğdem		
178. Çiğdem		185. Çiğdem		
179. Çiğdem		186. Çiğdem		
180. Çiğdem		187. Çiğdem		
181. Çiğdem		188. Çiğdem		
182. Çiğdem		189. Çiğdem		
183. Çiğdem		190. Çiğdem		
184. Çiğdem		191. Çiğdem		
185. Çiğdem		192. Çiğdem		
186. Çiğdem		193. Çiğdem		
187. Çiğdem		194. Çiğdem		
188. Çiğdem		195. Çiğdem		
189. Çiğdem		196. Çiğdem		
190. Çiğdem		197. Çiğdem		
191. Çiğdem		198. Çiğdem		
192. Çiğdem		199. Çiğdem		
193. Çiğdem		200. Çiğdem		
194. Çiğdem		201. Çiğdem		
195. Çiğdem		202. Çiğdem		
196. Çiğdem		203. Çiğdem		
197. Çiğdem		204. Çiğdem		
198. Çiğdem		205. Çiğdem		
199. Çiğdem		206. Çiğdem		
200. Çiğdem		207. Çiğdem		
201. Çiğdem		208. Çiğdem		
202. Çiğdem		209. Çiğdem		
203. Çiğdem		210. Çiğdem		
204. Çiğdem		211. Çiğdem		
205. Çiğdem		212. Çiğdem		
206. Çiğdem		213. Çiğdem		
207. Çiğdem		214. Çiğdem		
208. Çiğdem		215. Çiğdem		
209. Çiğdem		216. Çiğdem		
210. Çiğdem		217. Çiğdem		
211. Çiğdem		218. Çiğdem		
212. Çiğdem		219. Çiğdem		
213. Çiğdem		220. Çiğdem		
214. Çiğdem		221. Çiğdem		
215. Çiğdem		222. Çiğdem		
216. Çiğdem		223. Çiğdem		
217. Çiğdem		224. Çiğdem		
218. Çiğdem		225. Çiğdem		
219. Çiğdem		226. Çiğdem		
220. Çiğdem		227. Çiğdem		
221. Çiğdem		228. Çiğdem		
222. Çiğdem		229. Çiğdem		
223. Çiğdem		230. Çiğdem		
224. Çiğdem		231. Çiğdem		
225. Çiğdem		232. Çiğdem		
226. Çiğdem		233. Çiğdem		
227. Çiğdem		234. Çiğdem		
228. Çiğdem		235. Çiğdem		
229. Çiğdem		236. Çiğdem		
230. Çiğdem		237. Çiğdem		
231. Çiğdem		238. Çiğdem		
232. Çiğdem		239. Çiğdem		
233. Çiğdem		240. Çiğdem		
234. Çiğdem		241. Çiğdem		
235. Çiğdem		242. Çiğdem		
236. Çiğdem		243. Çiğdem		
237. Çiğdem		244. Çiğdem		
238. Çiğdem		245. Çiğdem		
239. Çiğdem		246. Çiğdem		
240. Çiğdem		247. Çiğdem		

















## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Taner DÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## 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.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

**Sayın Taner DÜNER**

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431 )

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