

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ADANA – SEYHAN

2 DÜKKÂN, 4 BÜRO, 2 DEPO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00011



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00011
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parselde Kayıtlı Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 15 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 16 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Asma Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 18 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 19 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 20 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Bodrum Kat 21 Bağımsız Bölüm No'lu Depo, Bodrum Kat 22 Bağımsız Bölüm No'lu Depo
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Cemalpaşa Mahallesi, Gazipaşa Bulvarı, Seçkin Apartmanı, Zemin Kat No:43/A Seyhan/Adana
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:789,50 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alan	:	15 No: 143 m ² 16 No: 88 m ² 17 No: 61 m ² 18 No: 61 m ² 19 No: 65 m ² 20 No: 65 m ² 21 No: 150 m ² 22 No: 146 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Merkezi İş Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

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

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

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



Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, 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 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	Adana İli.....	10
4.3.2	Tarsus İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12

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

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

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi :04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00011

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 12.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Adana İli, Seyhan İlçesi Cemalpaşa Mahallesi 1456 Ada 830 Parselde Kayıtlı Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 15 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 16 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Asma Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 18 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 19 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Asma Kat 20 Bağımsız Bölüm No'lu Büro, Bodrum Kat 21 Bağımsız Bölüm No'lu Depo, Bodrum Kat 22 Bağımsız Bölüm No'lu Depo için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00011 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında bir değişiklik yapılmamıştır

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

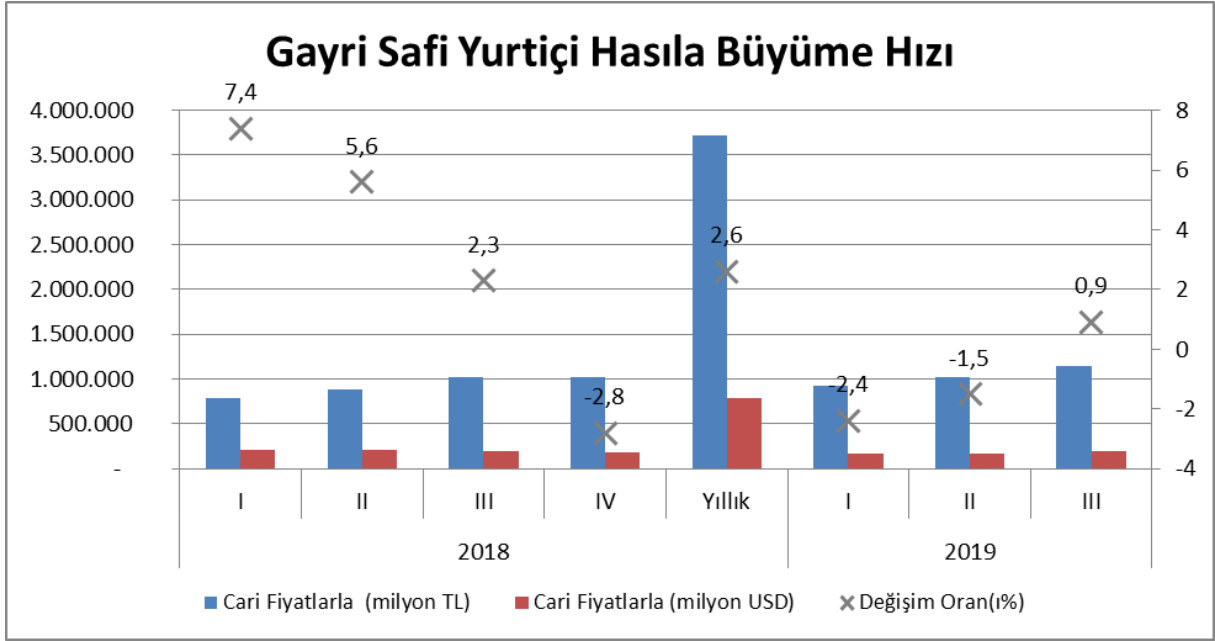
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

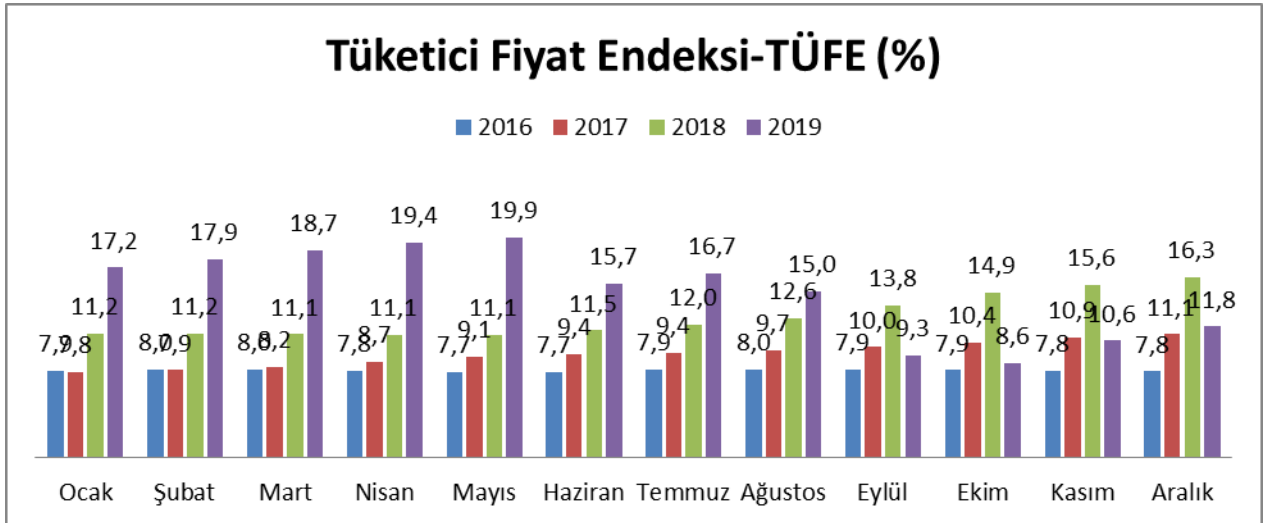
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 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 indirime 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 Adana İli

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

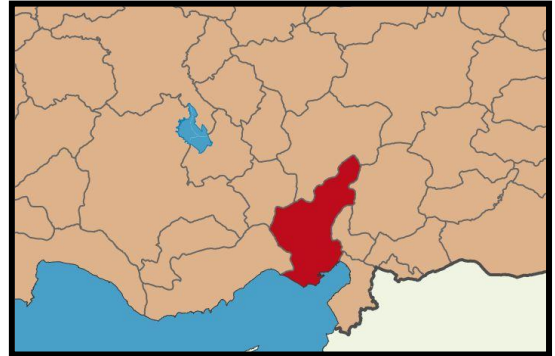
01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

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

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

4.3.2 Tarsus İlçesi

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



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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

Taşınmaz Cevat Yurdakul Caddesine yaklaşık 120m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Adana
İlçesi	Seyhan
Mahallesi	Cemalpaşa
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1456
Parsel No	830
Yüzölçümü	789,50 m ²
Niteliği	Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 15 No'lu	22/208	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin Kat 16 No'lu	18/208	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Asma Kat 17 No'lu	8/208	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Asma Kat 18 No'lu	8/208	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Asma Kat 19 No'lu	8/208	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Asma Kat 20 No'lu	8/208	Büro	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bodrum Kat 21 No'lu	14/208	Depo	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bodrum Kat 22 No'lu	10/208	Depo	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Şerhler Hanesinde

- Bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı 22.10.1986
- 05.01.2018 tarih 604 yevmiye no ile İstanbul Ticaret Müdürlüğü'nün beyanı bulunmaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 18.04.2018 tarihinde 1640 yevmiye numarası ile "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" işlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına tescili yapılmış olup 17.01.2020 Tarihinde 4711 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

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

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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

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

- 22.10.1986 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi
- 26.10.1982 tarih 3/29 No'lu yeni yapı ruhsatı
- 31.08.1984 tarih 10/11 No'lu tadilat ruhsatı
- 17.04.1986 tarih 12/9 No'lu yapı kullanma izin belgesi
- 14.05.2019 tarih, HJCFGEVS1GM4HZKN No'lu Yapı Kayıt Belgesi (779 m2)

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası(enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.
Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 14.05.2019 tarihinde toplam 779 m2 alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Tebliğin ilgili maddesine bağlı olarak taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.11 Projeyle 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	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + Asma Kat + 7 Normal Kat
Yaşı	:	~33
Brüt Alanı	:	15 No: 143 m ² 16 No: 88 m ² 17 No: 61 m ² 18 No: 61 m ² 19 No: 65 m ² 20 No: 65 m ² 21 No: 150 m ² 22 No: 146 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 22 adet bağımsız bölümden oluşan Seçkin Apartmanında yer alan 2 adet dükkân, 4 adet büro, 2 adet depodur.
- Taşınmazların bulunduğu apartmanın Gazipaşa Bulvarına cephesi bulunmaktadır.
- 15 nolu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 143m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığında solda konumlandır.
- 16 nolu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 88m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığında sağda konumlandır.
- 17 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığında sol arkada konumlandır.

- 18 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığında sağ arkada konumludur.
- 19 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığında sol önde konumludur.
- 20 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarından bakıldığında sağ önde konumludur.
- 21 nolu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 150m² kullanım alanıdır. Katın güneyinde konumludur.
- 22 nolu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 146m² kullanım alanıdır. Katın kuzeyinde konumludur.
- 8 adet taşınmaz mevcutta aralarındaki duvar kaldırılarak birleştirilmiştir. Mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Projede asma katta yer alan büro kat holü alanı 17m², mevcutta asma kat şube alanına dahil edilmiştir. Bu alan, yapı kayıt belgesi ile yasalığa kavuşturulmuş olduğu için değerlemede dikkate alınmıştır.
- 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 296 m² zemin katı 231 m² asma katı 252 m² alanıdır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar banka 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.
- Çarşı merkezinde konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar 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.

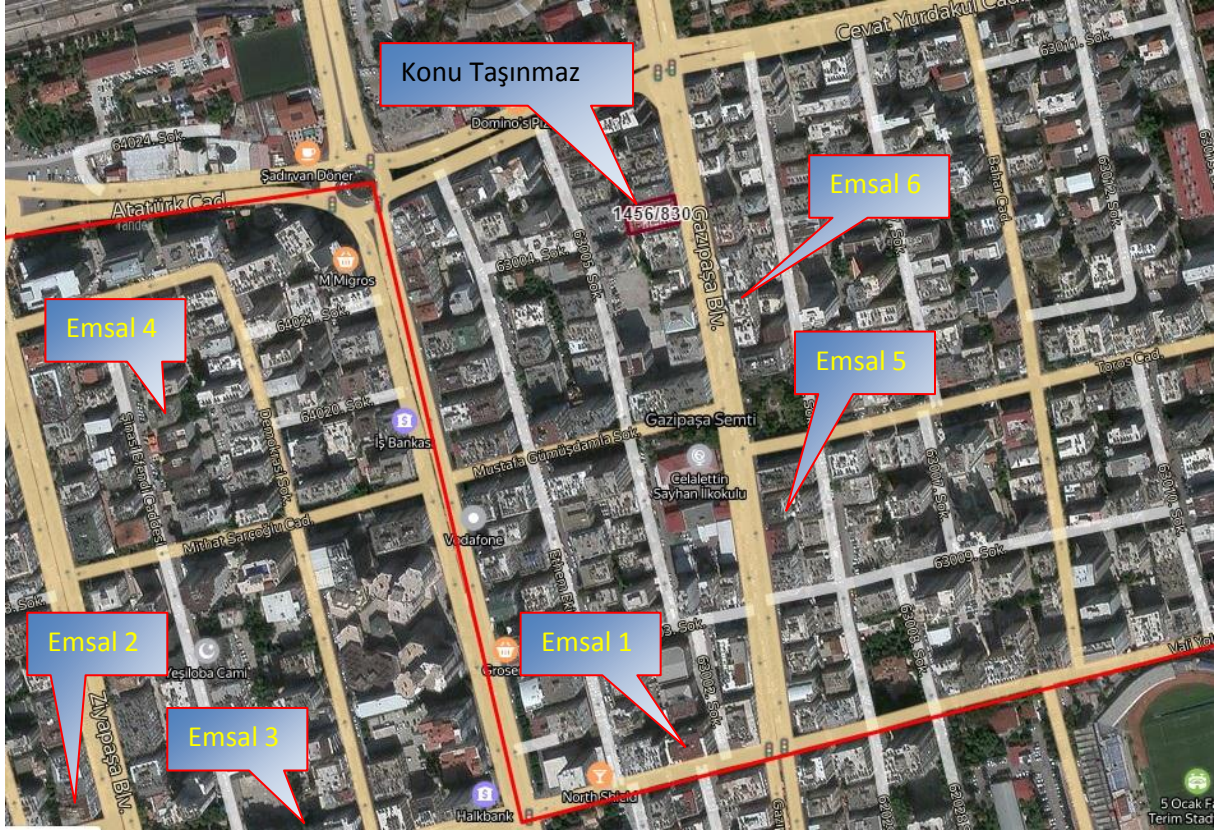
6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

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

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

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



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	1.250.000	1.900.000	850.000	2.200.000	2.500.000	2.200.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.125.000	1.710.000	765.000	1.980.000	2.250.000	1.980.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	103	105	50	127	140	122
Birim M2 Değeri	10.922	16.286	15.300	15.591	16.071	16.230
Konum Düzeltmesi	30%	0%	10%	5%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	0%	5%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	14.199	16.286	16.065	16.370	16.071	16.230
Ortalama	15.870 TL					

Taşınmazların zemine indirgenmiş birim m² değeri 15.870 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkân Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
15 no: 143	143,0	15.870 TL	2.269.428 TL
16 no: 88	88,0	16.346 TL	1.438.468 TL
17 no: 61	24,4	16.981 TL	414.337 TL
18 no: 61	24,4	16.981 TL	414.337 TL
19 no: 65	26,0	16.981 TL	441.507 TL
20 no: 65	26,0	16.981 TL	441.507 TL
21 no: 150	15,0	16.981 TL	254.716 TL
22 no: 146	14,6	16.981 TL	247.923 TL
Toplam	361,4		5.922.223 TL

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

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız 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. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

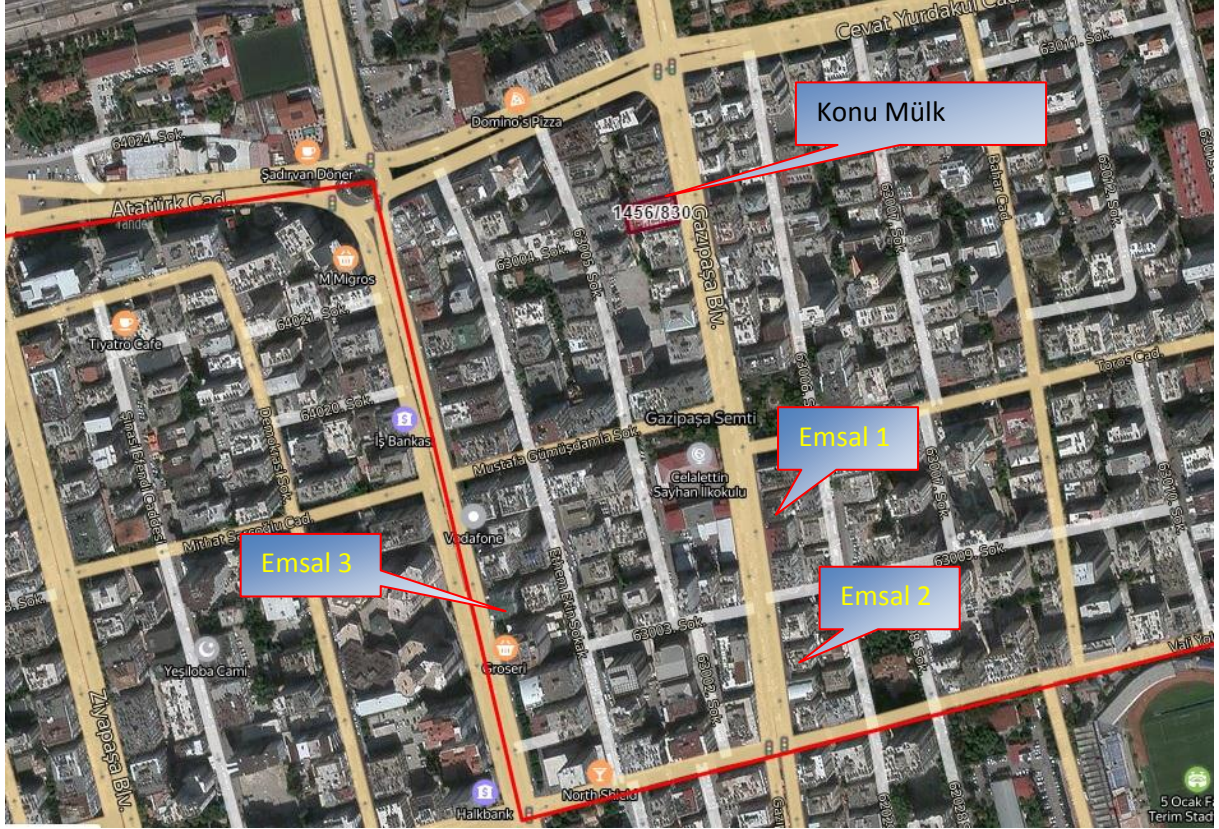
Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Gazipaşa Bulvarı	35	35	3.500 TL	100 TL	Reality World Emlak 03224587744	Zemin katı 35m2 kullanım alanlı dükkan kiralıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
2(dükkan)	Gazipaşa Bulvarı	50	50	5.000 TL	100 TL	Görgün Emlak 03224547507	Zemin katı 50m2 kullanım alanlı dükkan kiralıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
3 (dükkan)	Atatürk Caddesi	405	202	28.000 TL	139 TL	Reality World Emlak 03224587744	Asma katı 135m2, bodrum katı 135m2, zemin katı 135m2 kullanım alanlı dükkan kiralıktır. (Emsal konum açısından şerefiyesi daha yüksek bölgede konumdadır.)

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

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

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



	Dükkan		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.500	5.000	28.000
Pazarlık Payı	10%	10%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.150	4.500	22.400
Büyükölük(m2)	35	50	202
Birim M2 Kirası	90	90	111
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-15%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	-5%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	86	86	94
Ortalama	88 TL		

Talızemine indirgenmiş birim m² değeri 88 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki gibidir.

Çevredeki mağazalar için amorti süresi beklentilerinin 14-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bağımsız Bölüm Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
15 no: 143	143,0	88 TL	12.644 TL	151.727 TL	0,06	2.528.787 TL
16 no: 88	88,0	91 TL	8.014 TL	96.172 TL	0,06	1.602.862 TL
17 no: 61	24,4	95 TL	2.308 TL	27.701 TL	0,06	461.689 TL
18 no: 61	24,4	95 TL	2.308 TL	27.701 TL	0,06	461.689 TL
19 no: 65	26,0	95 TL	2.460 TL	29.518 TL	0,06	491.964 TL
20 no: 65	26,0	95 TL	2.460 TL	29.518 TL	0,06	491.964 TL
21 no: 150	15,0	95 TL	1.419 TL	17.030 TL	0,06	283.825 TL
22 no: 146	14,6	95 TL	1.381 TL	16.575 TL	0,06	276.257 TL
Toplam	361,4		32.995 TL	395.942 TL		6.599.039 TL

Taşınmazın gelir yöntemine göre değeri 6.599.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 32.995 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje 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.

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

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

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-000011 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” işyeri olarak dâhil edilmesi uygundur.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

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	5.922.000
KDV Dâhil	6.395.760

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

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

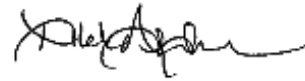
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	SEYHAN										
	Mahallesi	CEMALPAŞA										
	Köyü											
	Sokağı											
	Mevkii											
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü								
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.	ha	m ²	dm ²						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303489 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.				
0,00		DÜKKAN		22/208		-/-	ZEMİN	15				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986										
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		4711	15	1393		17/01/2020		Cilt No.				
Sahife No.		 Siciline uygundur, Ayşen ŞEKERİOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.				
Sıra No.								Sıra No.				
Tarih							NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

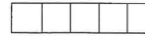
--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ŞEYHAN						
	Mahallesi	CEMALPAŞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
20	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
					ha	m ²	dm ²	
		1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.		789,50 m ²		
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303490 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00		DÜKKAN		18/208	-/-	ZEMİN	16
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
	Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4711	15	1394		17/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKERÖĞLÜ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞEHİR					
	Mahallesi	CEMALPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
20	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
		1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ÖNDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		789,50 m ²	
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303491 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	☒		☐		☐		
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0,00	BÜRO	8/208	-/-	ASMA	17	
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI :22/10/1986					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1395	17/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.						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 ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ŞEHYHAN									
	Mahallesi	CEMALPAŞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
20	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
		1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		789,50 m ²					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303492 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
	0,00		BÜRO		8/208	-/-	ASMA	18			
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		4711	15	1396		17/01/2020		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKERÖĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	SEYHAN									
	Mahallesi	CEMALPAŞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.		ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303493 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		BÜRO		8/208		-/-	ASMA	19			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		4711	15	1397		17/01/2020			Cilt No.		
Sahife No.								Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şemler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** 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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	SEYHAN									
	Mahallesi	CEMALPAŞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
20	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
		1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.		789,50 m ²					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303494 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
	0,00		BÜRO		8/208	-/-	ASMA	20			
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI : 22/10/1986									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
	Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
	Cilt No.		4711	15	1398		17/01/2020		Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKEROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** 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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	SEYHAN									
	Mahallesi	CEMALPAŞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303495 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		DEPO		14/208		-/-	BODRUM	21			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		4711	15	1399		17/01/2020			Cilt No.		
Sahife No.								Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

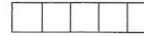
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	SEYHAN										
	Mahallesi	CEMALPAŞA										
	Köyü											
	Sokağı											
	Mevkii											
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü								
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.	ha	m ²	dm ²						
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 8303496 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.				
0,00		DEPO		10/208		-/-	BODRUM	22				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden, YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI : 22/10/1986										
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		4711	15	1400		17/01/2020		Cilt No.				
Sahife No.		 Siciline Uygundur, Ayşen ŞEKERÖĞLU Yetkili Müdür / Yardımcısı						Sahife No.				
Sıra No.								Sıra No.				
Tarih								Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat 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 BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 12:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920063829	2020-01-21-10.43.12.349802	6382
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parşel:
Taşınmaz ID:	8303489	AT Yüzölçümü (m²):
İli / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	15/1393	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606568	(SN:8259674) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ortan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:01

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920063968	2020-01-21-10.43.37.484046	6396
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parşel:
Taşınmaz ID:	8303490	AT Yüzölçümü (m²):
İli / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	15/1394	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606569	(SN:8259674) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ortan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:02

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920064338	2020-01-21-10.47.15.607030	6433
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	8303491	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	15/1396	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606570	(SN:8259674) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920064348	2020-01-21-10.47.46.804383	6434
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	8303492	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	15/1396	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606571	(SN:8259674) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920064358	2020-01-21-10.48.12.100096	6435
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	8303493	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	15/1397	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606572	(SN:8259674) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:05

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920064378	2020-01-21-10.50.32.239321	6437
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	8303494	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	15/1398	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606573	(SN:8259674) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:06

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920064411	2020-01-21-10.51.00.612027	6441

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606575	(SN:8259674) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:07

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920064441	2020-01-21-10.51.30.749687	6444

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515606576	(SN:8259674) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Seyhan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 4711 Tarih: 17/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ Gün Sayı : 08.11.2019 62619	ADRES: CAN BURAK KAYA	İmar Pafta No		
		N34C22C4D		
		KADASTRO		
		Pafta	Ada	Parsel
		1455	830	

Notlar: MERKEZİ İŞ ALANI, E=2.40, MAKS TAKS=0.60, H MAKS=SERBEST

İmar Durumunu Çizen: *[Signature]*
11.11.2019

İmar Plan Onay Tarihi : 13.09.2013	Bina Yüksekliği (en fazla) : <i>Mania kriteri</i>
İmar Plan Karar No : 101	Kat Yüksekliği : <i>Yönetmelik</i>
Parselasyon : <i>Taralı alan ile (A)</i>	Ticari amaçla zemin kat yüksekliği : <i>Yönetmelik</i>
Mahallesi : CEMALPAŞA	Su basman yüksekliği (en fazla) : <i>Yönetmelik</i>
Yapı Düzeni : <i>yapıldıktan sonra</i>	Arama kat ve yüksekliği : <i>Yönetmelik</i>
Kotile Düzeni : <i>Merkezi İş Alanı</i>	Bina derinliği : <i>Yat. sınırında kalacak</i>
Kat Adedi (Zemin dahil) : <i>Ayrı</i>	Ön Bahçe Mesafesi : <i>Yönetmelik</i>
T.A.K.S (Taban alanı) : <i>Serbest</i>	Komşu Bahçe : <i>Yönetmelik</i>
K.A.K.S (Kat alanı) : <i>0.60</i>	Arka Bahçe : <i>Yönetmelik</i>
Kapalı Çıkma : <i>2.40</i>	<i>serlinde yapılabilir</i>

Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile ilgili proje izlenim etkilendirilmiştir. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Harita Şube Şefi <i>Yıldız KESKİN</i> Harita Müdürü 11.11.2019	İmar Müdürü <i>[Signature]</i>	Planlama Şube Şefi 18.11.2019 <i>[Signature]</i> Ö. F. Akar Şube Başkanı
---	-----------------------------------	--

PROJE GÖRÜNÜMÜ

Handwritten notes and signatures at the top of the page:

22.10.1986
Mimar
F. Arman
Mimarlık
Kuluorale, Kuluorale
B. Arman

PROJE	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	ODA BELEDİYE SORUMLULUK İMZASI
MIMARİ	FIKRET ARMAN	Y. MİMAR	5807	
STATİK	FUAT ARMAN	İNŞ. MÜH.		
ADRES				

ODA VİZESİ

Mah: Cemalpaşa
Ada: 1456
Parşeli: 830

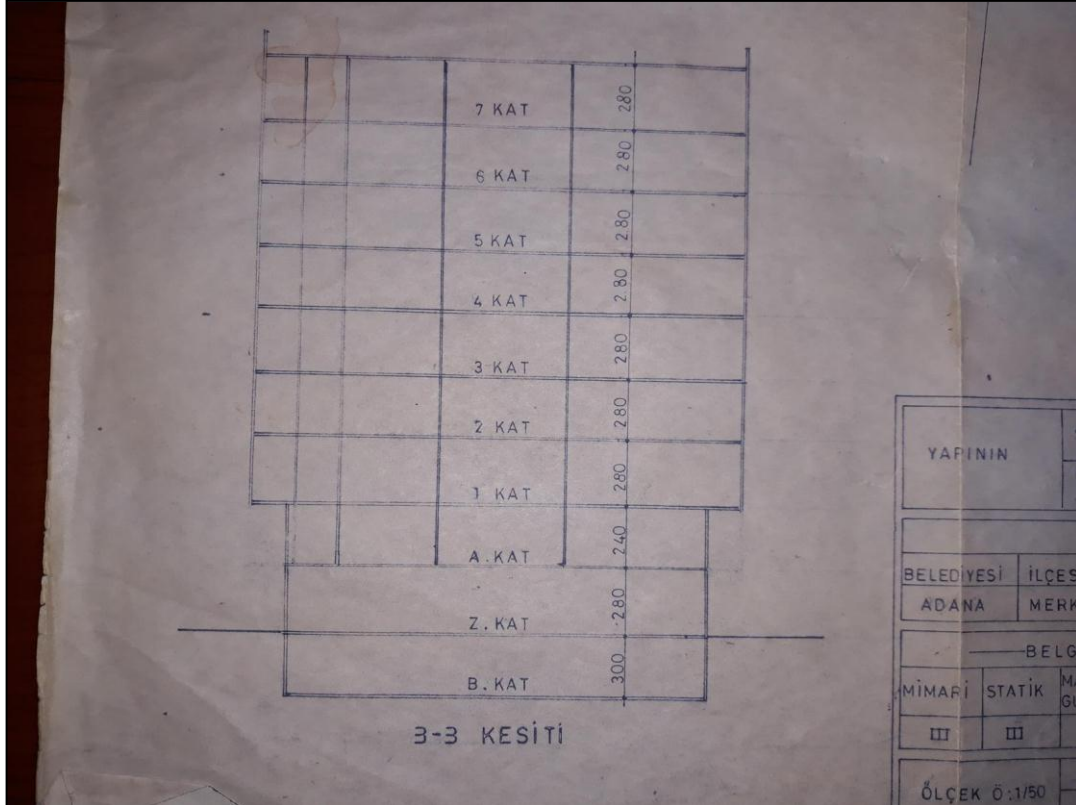
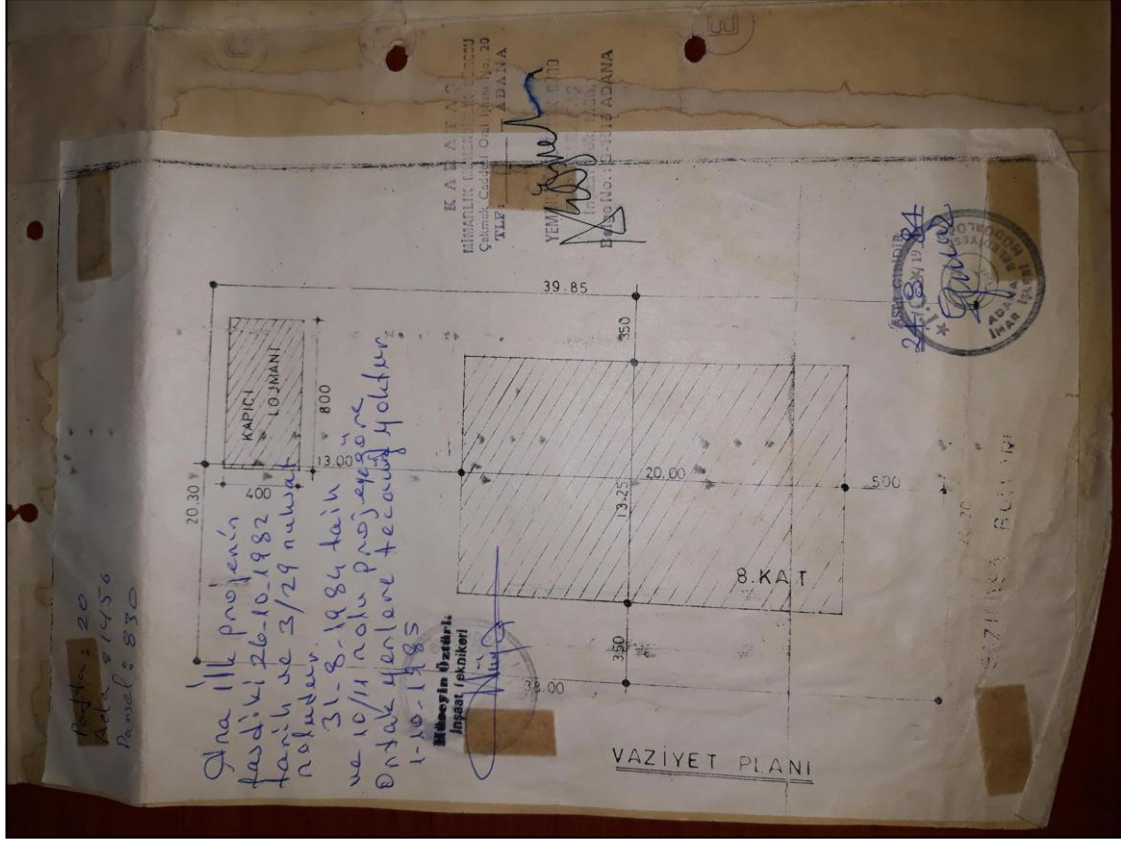
Normal katlar
31.5.1986 Tarihinde
zemin, bodrum, asma kat,
mısır alanı ile 5.

22.10.1986

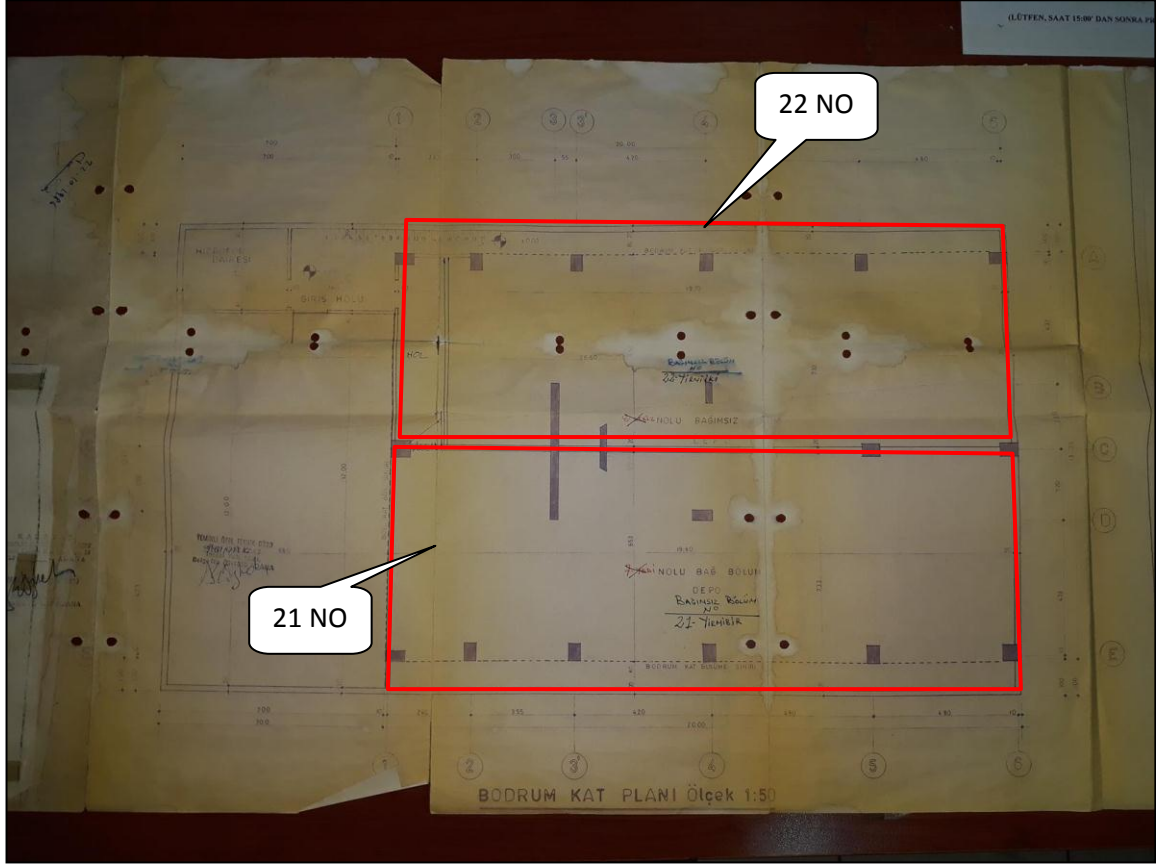
26.10.1982-5/29
26.10.1986-6/85

26.10.1982-5/29
26.10.1986-6/85

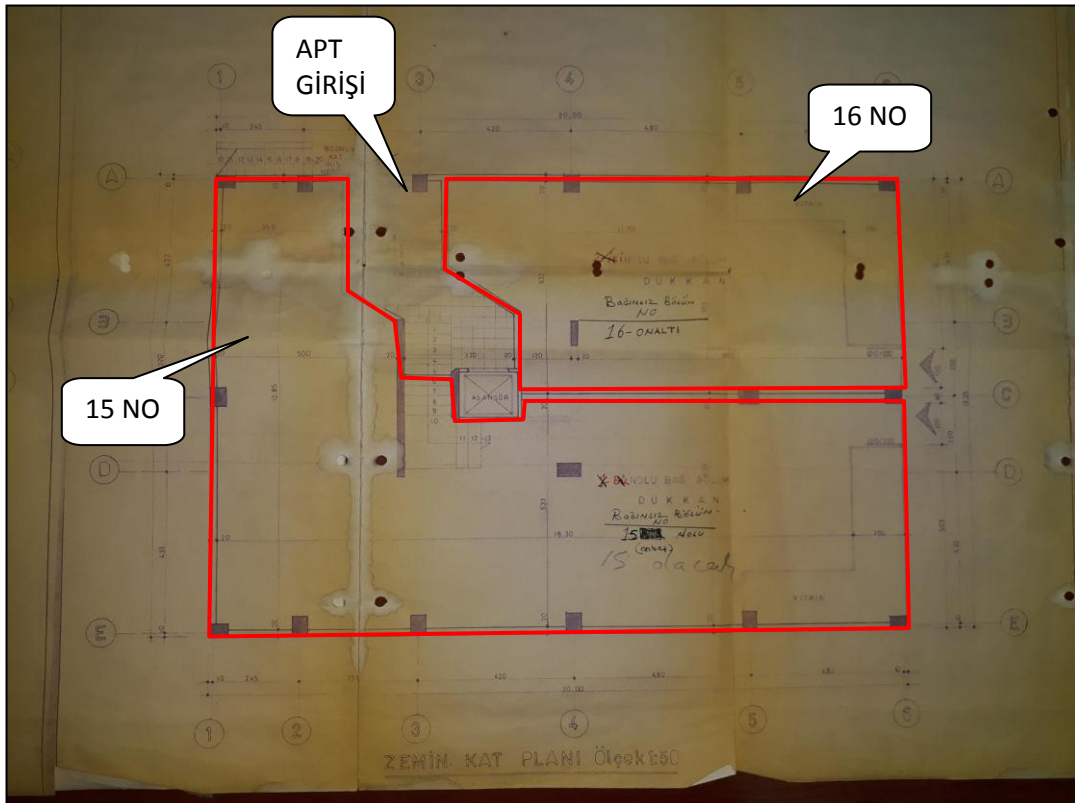
26.10.1982-5/29
26.10.1986-6/85



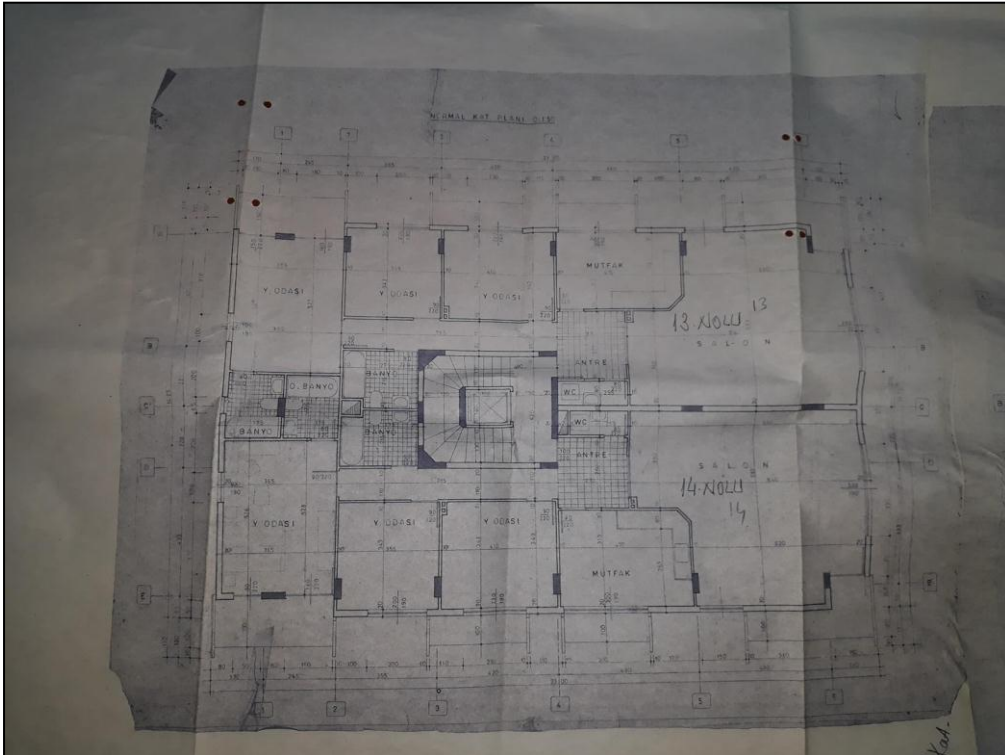
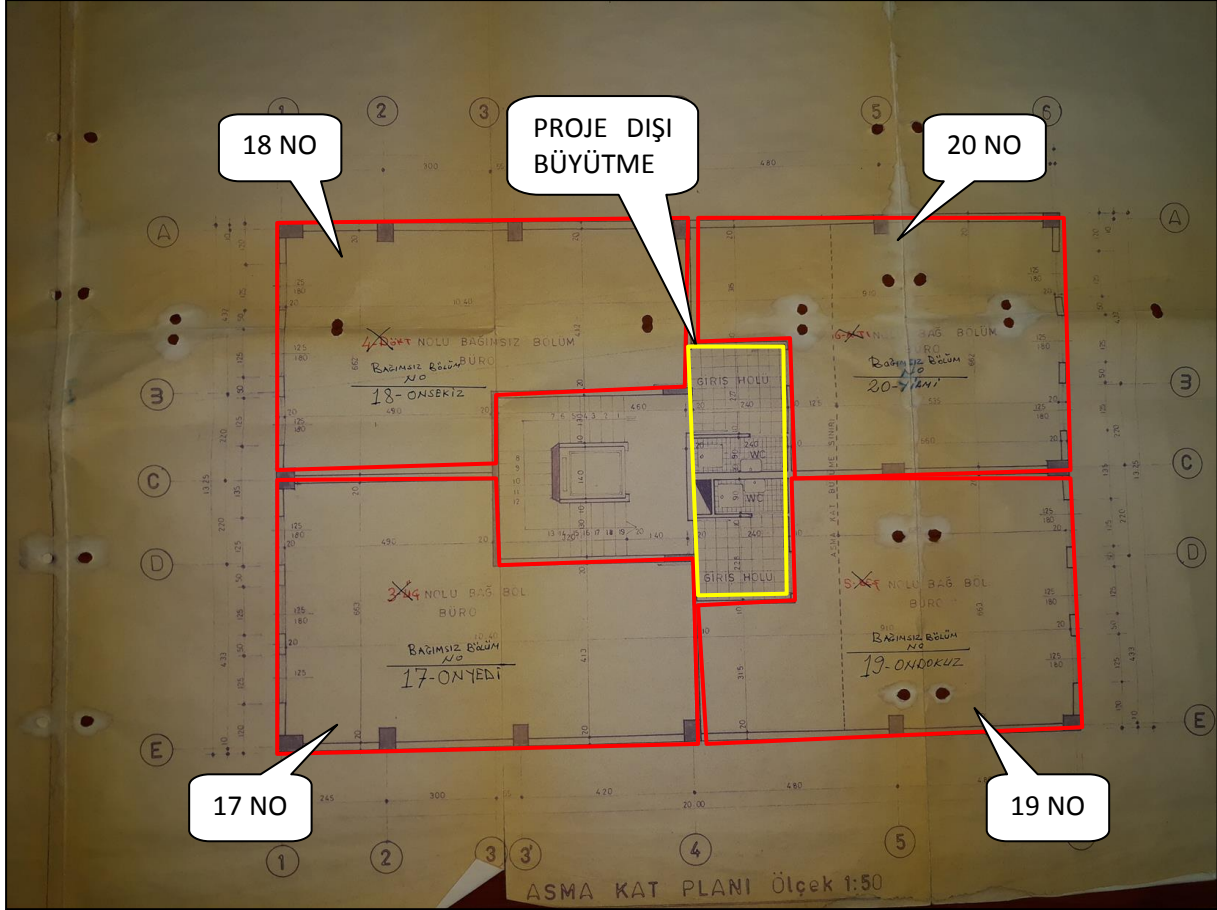
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI



İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sahife No: 29
Dosya No: 126

T.C.
Adana İl
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi):
Cemalpaşa

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu:
A. Yapı sahibi:
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi: Mehmet Seckin
Resmî daire veya kuruluş ise ismi:
Yapı kooperatifi ise, unvanı:
Diğer şirket veya kurum
ise unvanı:
Yapı müteahhit tarafından
yapılacak ise:
Adı, Soyadı ve Adresi:
B. Yapı so-
rumlu-
Adı ve Soyadı: Fikret Akman
Adresi: Beşiktaş Yolu
Unvanı: Y. Mühür

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:
1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:
Kullanma amacı: Yüzölçümü (M2): Kullanma amacı: Yüzölçümü (M2): KOD:
1. Daire (yeni) 2500
2. Daire (yeni) 700
3. Dükkan, mağaza
4. Dükkan, mağaza
5. Dükkan, mağaza
6. Dükkan, mağaza
7. Dükkan, mağaza
8. Dükkan, mağaza
9. Dükkan, mağaza
10. Dükkan, mağaza
11. Dükkan, mağaza
12. Dükkan, mağaza
13. Dükkan, mağaza
14. Dükkan, mağaza
15. Dükkan, mağaza
16. Dükkan, mağaza
17. Dükkan, mağaza
18. Dükkan, mağaza
19. Dükkan, mağaza
20. Dükkan, mağaza
TOPLAM 3200

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*):
Taşıyıcı sistem:
a) İskelet ☒
İskeletin cinsi:
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1. Sac, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐
b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi:
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐
NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi karşılık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:
a. Yapının kat sayısı (*):
Toplam kat sayısı: 8
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 8
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 1
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*): 24,4
c. Yapının maliyeti (**):
1) Yapının özelliğine ve mahallî rayıce göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiatı: 100000 TL.
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymetli (Arsa kıymeti hariç) 32000000 TL.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:
Gelirin mahiyeti: Lira Kr.
Yeni Yapı 224050 00
Suret 95 00
Numara 450 00
TOPLAM 224545 00

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 26/10/1982 tarih ve 993743 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: Muhasebecinin imzası: Belediye Başkanı'nın imzası:



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



CSB/100/2019/62351

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VJCFGEVS

Başvuru Numarası : 5200625

Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	: İl:ADANA, İlçe:SEYHAN, Mahalle:CEMALPAŞA, Caddesi:Sokak:GAZİPAŞA SULTAN, Dış Kapı No:47 B, Ada:1456, Parsel:930
Arsa Alanı	: 789,50 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 779,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 15,16,17,18,19,20,21,22

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

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











Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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