

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ADANA – SEYHAN

2 DÜKKÂN, 4 BÜRO, 2 DEPO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00059



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:	:	30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00059
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 2 adet “dükkan”, 2 adet “depo” ve 4 adet “büro” nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Cemalpaşa Mahallesi, Gazipaşa Bulvarı, Seçkin Apartmanı, Zemin Kat, No:43/A Seyhan/Adana
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	789,50 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam 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
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Merkezi İş Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.083.000
KDV Dâhil	7.177.940

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	34.500
KDV Dâhil	40.710

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Adana İli.....	9
4.3.2	Seyhan İlçesi	9
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.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	19
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	20

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
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	28
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00059

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 Deponun 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 Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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 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 nitelikli taşınmazların güncel pazar ve kira değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

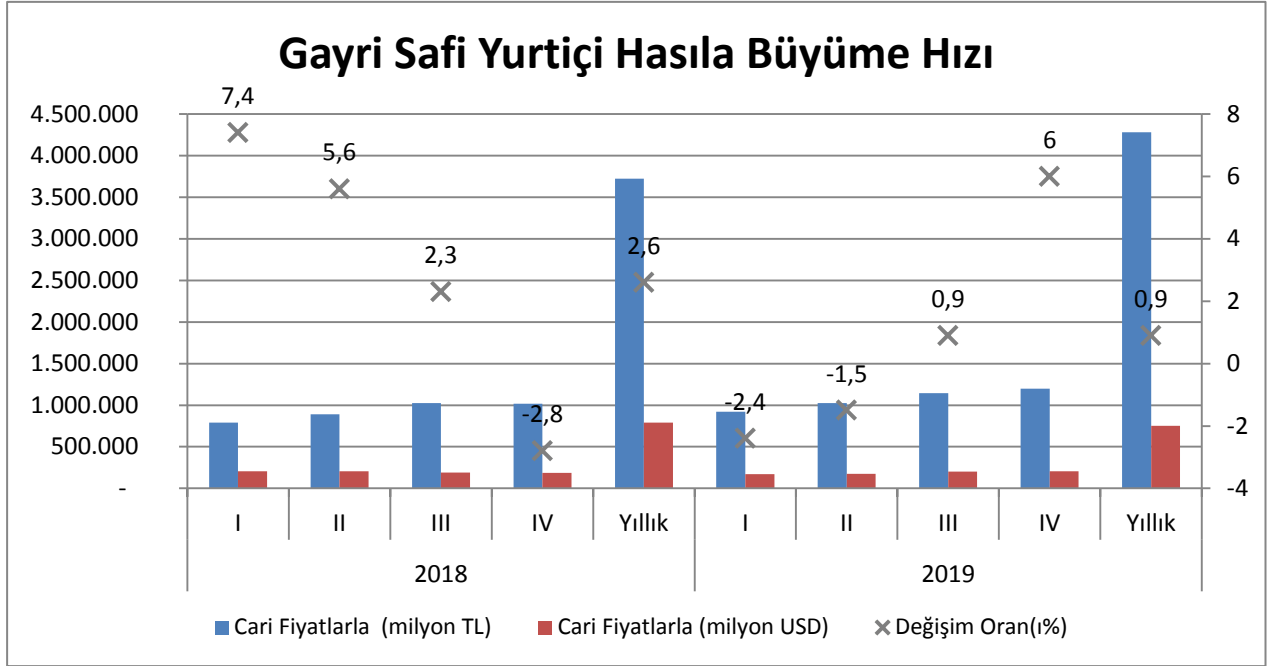
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

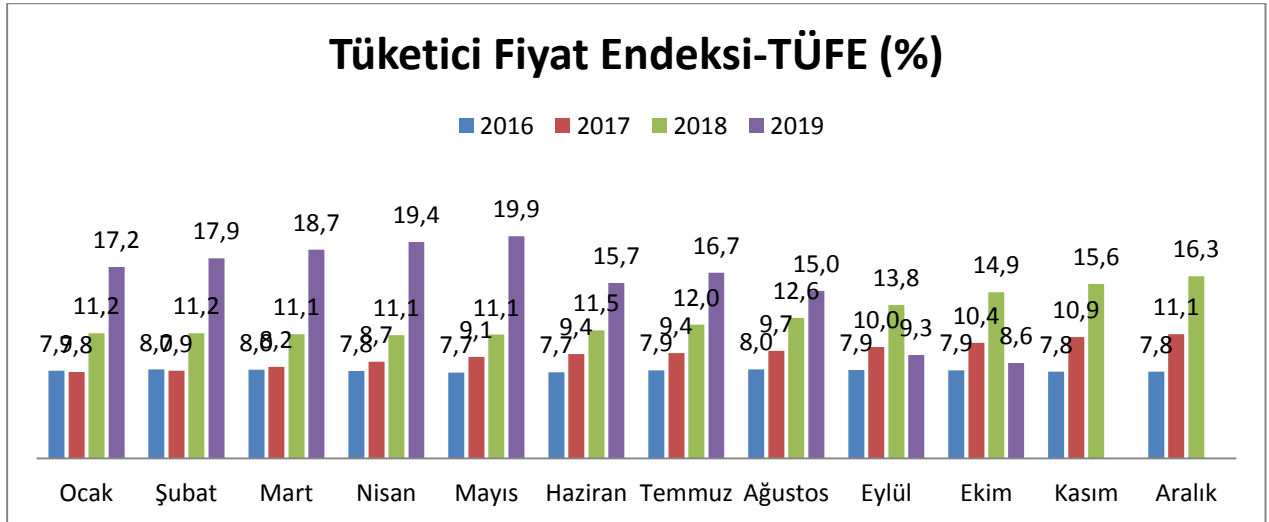
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre

yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Adana İli

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehri. 2019 yılı verilerine göre, 2.237.940 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 160 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1.787 kişidir.)

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 Seyhan 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 İlçesi 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 Karayolu'nun 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 Mahallesi'nde 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.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Semtî'nde yer almaktadır. Kasım Gülek Köprüsü'nden güneye gidilerek, Gazipaşa Bulvarı'na girildiğinde, sağ kolda bulunan 6. parselde yer alan binaya ve taşınmazlara ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Cemalpaşa Semtî Adana'nın Seyhan İlçesi sınırları bulunan şehrin en bilindik, apartman tipi yapılaşmanın ilk örneklerinin yer aldığı 3 bulvardan biri olan Gazipaşa Bulvarı'nda konumlanmaktadır.

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

Taşınmaz Cevat Yurdakul Caddesi'ne yaklaşık 120 m 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 Dükkân 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	Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin Kat 16 No'lu	18/208	Dükkân	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.

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 aynı 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 tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine etki edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 Başkanlığı'nca 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 gayrimenkullere 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, HJC FGEVS1GM4HZKN 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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

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

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

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

Taşınmazların 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 taşınmazların 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 Apartmanı’nda yer alan 2 adet dükkân, 4 adet büro, 2 adet depodur.
- Taşınmazların bulunduğu apartmanın Gazipaşa Bulvarı’na cephesi bulunmaktadır.
- 15 no’lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 143 m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı’ndan bakıldığında solda konumludur.
- 16 nolu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 88 m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı’ndan bakıldığında sağda konumludur.
- 17 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61 m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı’ndan bakıldığında sol arkada konumludur.

- 18 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61 m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı'ndan bakıldığında sağ arkada konumludur.
- 19 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65 m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı'ndan bakıldığında sol önde konumludur.
- 20 nolu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65 m² kullanım alanıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı'ndan bakıldığında sağ önde konumludur.
- 21 nolu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 150 m² kullanım alanıdır. Katın güneyinde konumludur.
- 22 nolu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 146 m² 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 17 m², mevcutta asma kat şube alanına dâhil edilmiştir. Bu alan, yapı kayıt belgesi ile yasallığa 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

- Taşınmazlar eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 33 yıllık bir yapıda yer almaktadır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

6.5.1.1 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 (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Ziyapaşa Bulvarı	100	100	2.000.000 TL	20.000 TL	Mal Sahibi 0533 261 64 87	Zemin katı 100m2 kullanım alanlı dükkân satılıktır. (Emsal konum açısından şerefiyesi yüksektir.)
2	Ziyapaşa Bulvarı	105	105	1.900.000 TL	18.095 TL	Mal Sahibi 0532 231 08 22	Zemin katı 105m2 kullanım alanlı dükkân satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
3	Ramazanoğlu Caddesi	50	50	850.000 TL	17.000 TL	Emlak Market 0322 458 09 99	Zemin katı 50m2 kullanım alanlı dükkân satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir ancak caddeden algılanabilirliği düşüktür.)
4	Şinasi Efendi Caddesi	190	134	2.200.000 TL	16.418 TL	Mert Emlak 0324 62 20 055	Bodrum katı 70m2, zemin katı 120m2 kullanım alanlı dükkân satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir. Ancak görünürlüğü düşüktür.)
5	Gazipaşa Bulvarı	200	140	2.500.000 TL	17.857 TL	Görgün Emlak 0322 454 75 07	Asma katı 100m2, zemin katı 100m2 kullanım alanlı dükkân satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
6	Gazipaşa Bulvarı	170	122	2.200.000 TL	18.033 TL	GMax Emlak 0322 458 47 47	Asma katı 80m2, zemin katı 90m2 kullanım alanlı dükkân satılıktır. (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)

Emsallerde ve konu taşınmazlarda 1. bodrum katlar %20, asma katlar %40 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

	Satılık Dükkan Emsalleri					
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	2.000.000	1.900.000	850.000	2.200.000	2.500.000	2.200.000
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.700.000	1.615.000	722.500	1.870.000	2.125.000	1.870.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	105	50	134	140	122
Birim M2 Değeri(TL)	17.000	15.381	14.450	13.955	15.179	15.328
Konum Düzeltmesi	-15%	0%	10%	5%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-15%</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	14.450	15.381	15.173	14.653	15.179	15.328
Ortalama	15.027 TL					

Taşınmazların zemine indirgenmiş birim m² değeri 15.027 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir. Bu değer 15 no'lu dükkan için belirlenmiş olup, ardından diğer bağımsız bölümlerin zemine indirgenmiş alanları dikkate alınarak her biri için birim metrekare satış fiyatı tayin edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
15	143	143	15.027 TL	2.149.000 TL
16	88	88	15.478 TL	1.362.000 TL
17	61	24,4	16.079 TL	392.000 TL
18	61	24,4	16.079 TL	392.000 TL
19	65	26	16.079 TL	418.000 TL
20	65	26	16.079 TL	418.000 TL
21	150	30	16.079 TL	482.000 TL
22	146	29,2	16.079 TL	470.000 TL
Toplam	779	391	15.558 TL	6.083.000 TL

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam değeri 6.083.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 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							
EMS AL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Gazipaşa Bulvarı	35	35	3.500 TL	100 TL	Realty World Emlak 0322 458 77 44	Tek katlı dükkân (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
2	Gazipaşa Bulvarı	50	50	5.000 TL	100 TL	Görgün Emlak 0322 454 75 07	Tek katlı dükkân (Emsal konum açısından benzer özelliktedir.)
3	Atatürk Caddesi	405	216	28.000 TL	130 TL	Realty World Emlak 0322 458 77 44	Asma katı 135m ² , bodrum katı 135m ² , zemin katı 135m ² kullanım alanlı dükkân Emsal konum açısından şerefyesi daha yüksek bölgede konumlanmıştır.)



KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.500	5.000	28.000
Pazarlık Payı	10%	10%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.150	4.500	21.000
Büyükölük(m2)	35	50	216
Birim M2 Kirası	90	90	97
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-15%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-5%	5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-10%</i>	<i>-5%</i>	<i>-10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	81	86	88
Ortalama	85 TL		

15 nolu taşınmaz için indirgenmiş birim m² kira değeri 85 TL olarak hesaplanmış olup, ardından diğer taşınmazların zemine indirgenmiş metrekareleri dikkate alınarak, birim kira değerleri belirlenmiştir. Bölgede yapılan görüşmelerden dükkân geri dönüş sürelerinin 15-20 yıl arasında olduğu öğrenilmiş ,buna göre kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir.

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki gibidir.

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

Dükkan No	Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
15	143	143,0	85,0 TL	12.155 TL	12.200 TL	146.400 TL	0,06	2.440.000 TL
16	88	88,0	87,6 TL	7.704 TL	7.700 TL	92.400 TL	0,06	1.540.000 TL
17	61	24,4	91,0 TL	2.219 TL	2.200 TL	26.400 TL	0,06	440.000 TL
18	61	24,4	91,0 TL	2.219 TL	2.200 TL	26.400 TL	0,06	440.000 TL
19	65	26,0	91,0 TL	2.365 TL	2.400 TL	28.800 TL	0,06	480.000 TL
20	65	26,0	91,0 TL	2.365 TL	2.400 TL	28.800 TL	0,06	480.000 TL
21	150	30,0	91,0 TL	2.729 TL	2.700 TL	32.400 TL	0,06	540.000 TL
22	146	29,2	91,0 TL	2.656 TL	2.700 TL	32.400 TL	0,06	540.000 TL
Toplam	779	391		34.411 TL	34.500 TL	414.000 TL		6.900.000 TL

Taşınmazın gelir yöntemine göre değeri 6.900.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 34.500 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 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.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer	6.083.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Toplam Değer	6.900.000 TL

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler arasında fark olduğu görülmektedir. 2017 yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları 10.6 maddesine göre farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerini yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gayrimenkullerin 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 rayicinin olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefliye 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 toplam değeri 6.083.000 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00011 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00011 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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 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”.

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

SONUÇ

7.7 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.8 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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.083.000
KDV Dâhil	7.177.940

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	34.500
KDV Dâhil	40.710

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

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



8 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planları
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kayıt Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. 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 ÖNDÖRT 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 ken 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.								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.

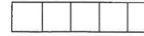
--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	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 KARGIR APT.		789,50 m2						
	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 ŞEKEROĞLU 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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ŞEYHAN					
	Mahallesi	CEMALPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	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 : 8303491 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	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.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKEROĞLU 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**

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 m2		
	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
	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							
	Edinme Sebebi							
	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. ** 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						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	
	20	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 : 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
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	1397		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Ayşen ŞİRKEROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı 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.

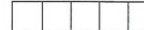
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

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 : 8303494 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	20
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. YON.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 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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SEYHAN					
	Mahallesi	CEMALPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	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						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	DEPO		14/208	-/-	BODRUM	21
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. 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.		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.

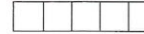
☐ ☐ ☐ ☐

Stok No 199

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	m²	dm²					
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.								Sahife No.				
Sıra No.								Sıra No.				
Tarih								Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kararını 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

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:36

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304643	2020-05-04-20.02.20.518436	30464

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303489	AT Yüzölçümü (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/15
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	22/208
Cilt / Sayfa	15/1393	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.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
515606568	(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	Ş.B.İ. 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 Tesis Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:39

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304653	2020-05-04-20.02.50.871067	30465

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303490	AT Yüzölçümü (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/16
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	18/208
Cilt / Sayfa	15/1394	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2549

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.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
515606569	(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	Ş.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 Tesis Yev: 604 Tarih: 05/01/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:40

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304663	2020-05-04-20.03.50.579243	30466

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.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) 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	Ş.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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:41

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304673	2020-05-04-20.05.05.535660	30467

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.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) 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	Ş.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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304683	2020-05-04-20.05.33.899906	30468

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.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	Ş.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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:43

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304693	2020-05-04-20.06.23.234659	30469

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.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	Ş.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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304702	2020-05-04-20.07.05.425758	30470

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303495	AT Yüzölçümü (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//21
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		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	Ş.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	Ş.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	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183920304712	2020-05-04-20.07.26.576147	30471

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1456/830
Taşınmaz ID:	8303496	AT Yüzölçümü (m²):	789.50
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Taşınmaz Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//22
Mahalle / Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		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	Ş.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	Ş.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	

1 / 1



T.C.
SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 46011440-730.10-E.32768

24.06.2020

Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

ŞEKERBANK T.A.Ş ADANA ŞUBESİ
KARASOKU MAH. ABİDİNPAŞA CAD. NO:20/ASEYHAN/ADANA
/ ADANA

İlgi : 23.06.2020 tarihli dilekçeniz

İlçemiz Karasoku mahallesinde kain 183 ada 31 parsel no'lu taşınmaz, 3. Derece Arkeolojik Sıt Alanı ve Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, "E=2.40 Merkezi İş Alanı" olarak görülmektedir.

İlçemiz Cemalpaşa mahallesinde kain 1456 ada 830 parsel no'lu taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, "E=2.40 Taks=0.60 Hmaks=Serbest Merkezi İş Alanı" olarak görülmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Av. Rukiye ÇİNKİLİÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Bu belge Seyhan Belediyesi Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönerisi Sistemi kapsamında kontrol edilmiştir.

Düzenle Mahallesi Tuzhası Cemal Benker Beldesi No: 57 Pk: 01068 Seyhan / ADANA
Telefon: 3224327474 Fax: Elektronik Ad: www.sevhan.bel.tr

Bilgi İçin :

Gökten TAYIZ

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imza için <https://e-imza.sevhan.bel.tr/BelgeDegerlendirme> sayfasına ziyaret ederek
kontrol edilebilir.



PROJE KAPAK SAYFASI

Handwritten notes at the top:
 Bapuzur Bölge
 Kuvvetli Kuvvetli
 22.10.1986
 Mimar
 F. Adal

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

ODA VİZESİ
 Mahi Cemalpaşa
 Ada: 1456
 Parseli: 830

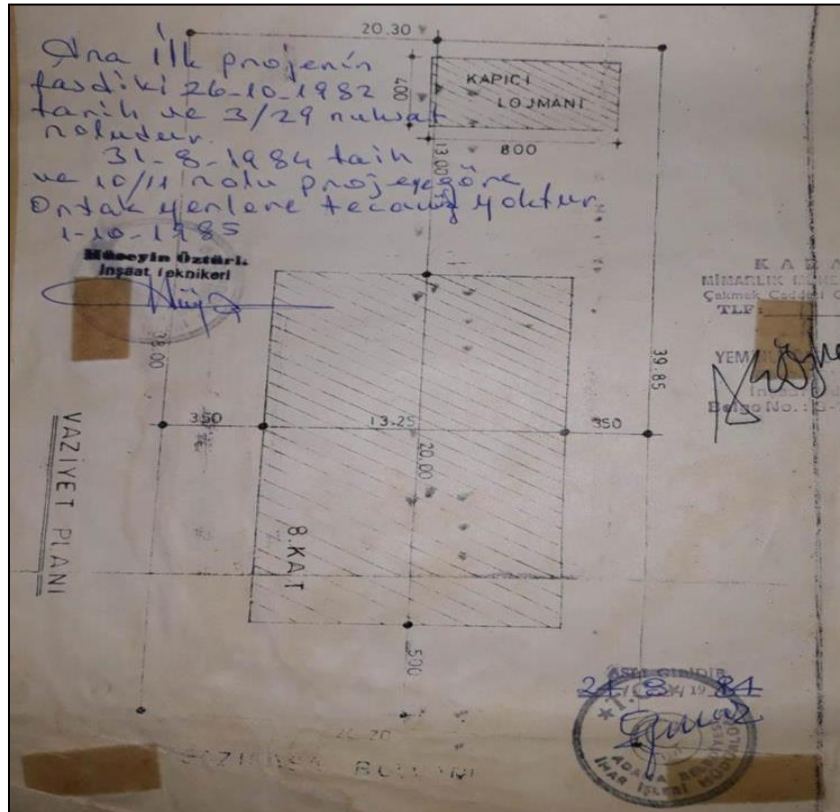
Handwritten notes on the right:
 Normal katlar
 31.8.1984 tarihinde
 Zemin, bodrum, asma kat,
 tavan katlarıdır. 5.

Handwritten notes at the bottom left:
 22.10.1986

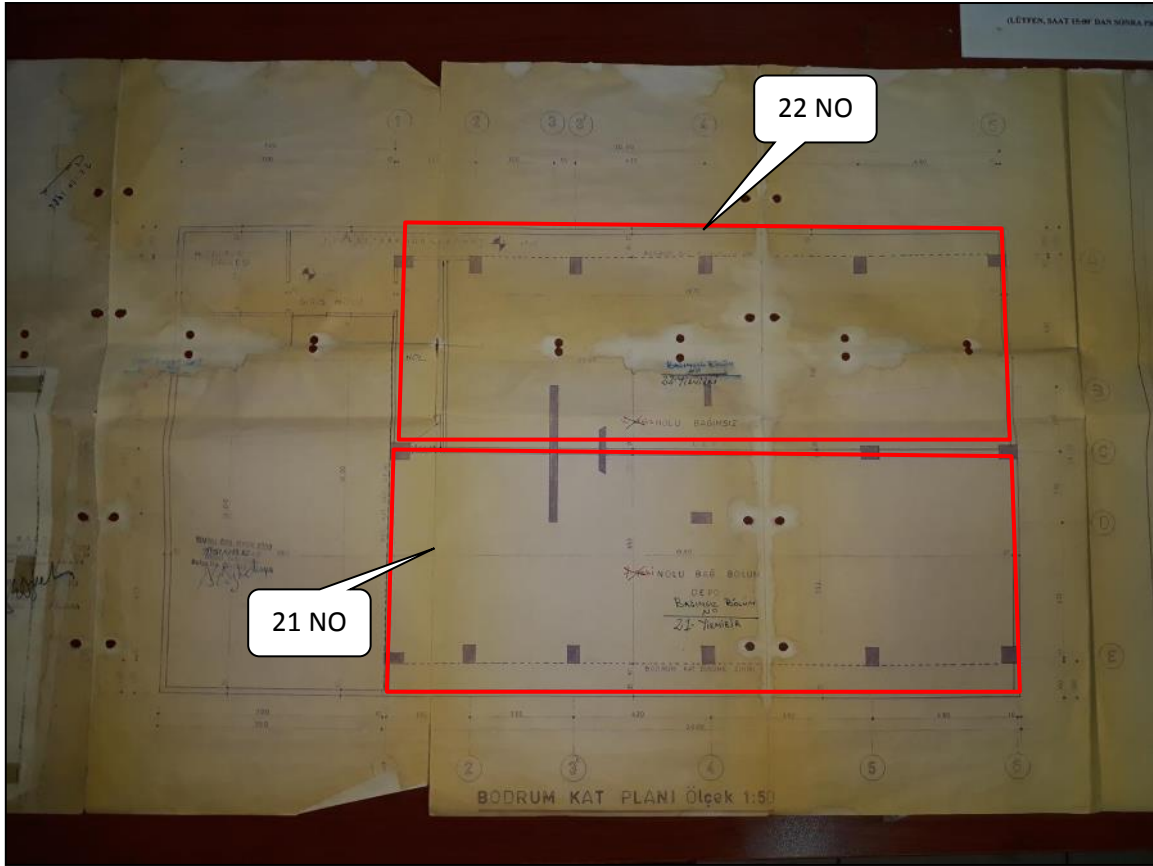
Handwritten notes at the bottom right:
 Belediye Onay Tarih: 26.10.1982-8/29
 K. K. Kuruluş Tarih: 20.10.1986-6/85

Stamp:
 ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
 SÜLEYMANİYE
 İZMİR

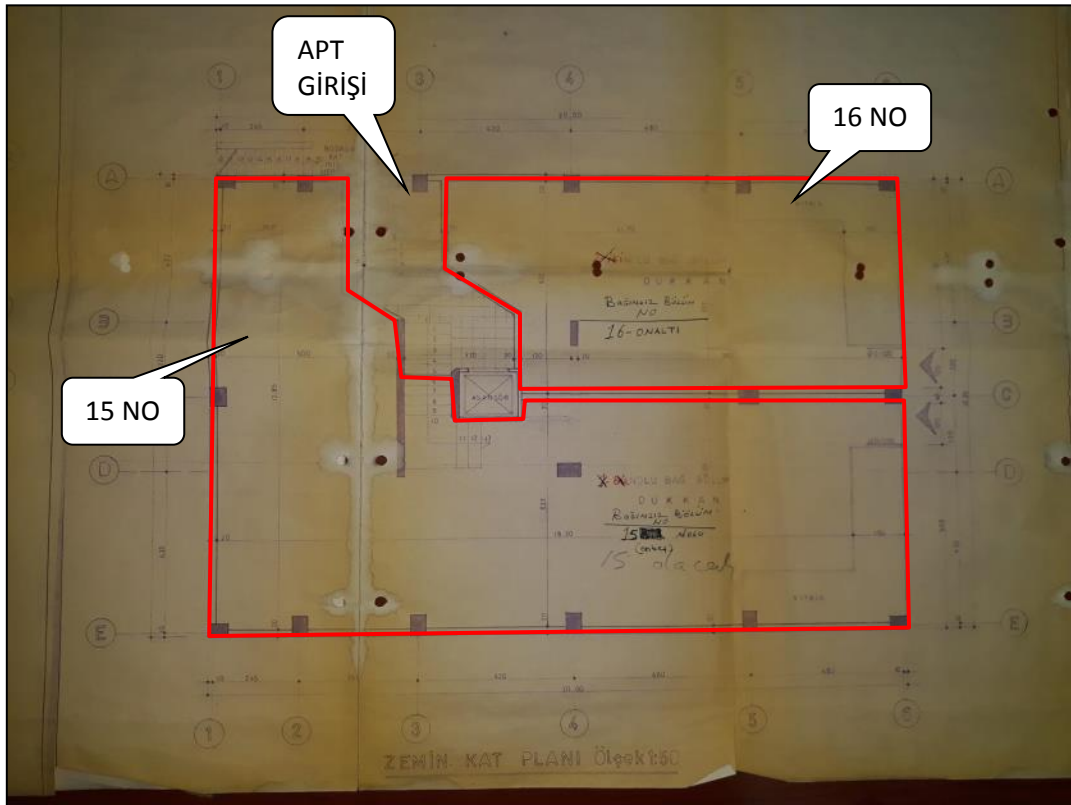
VAZİYET PLANI



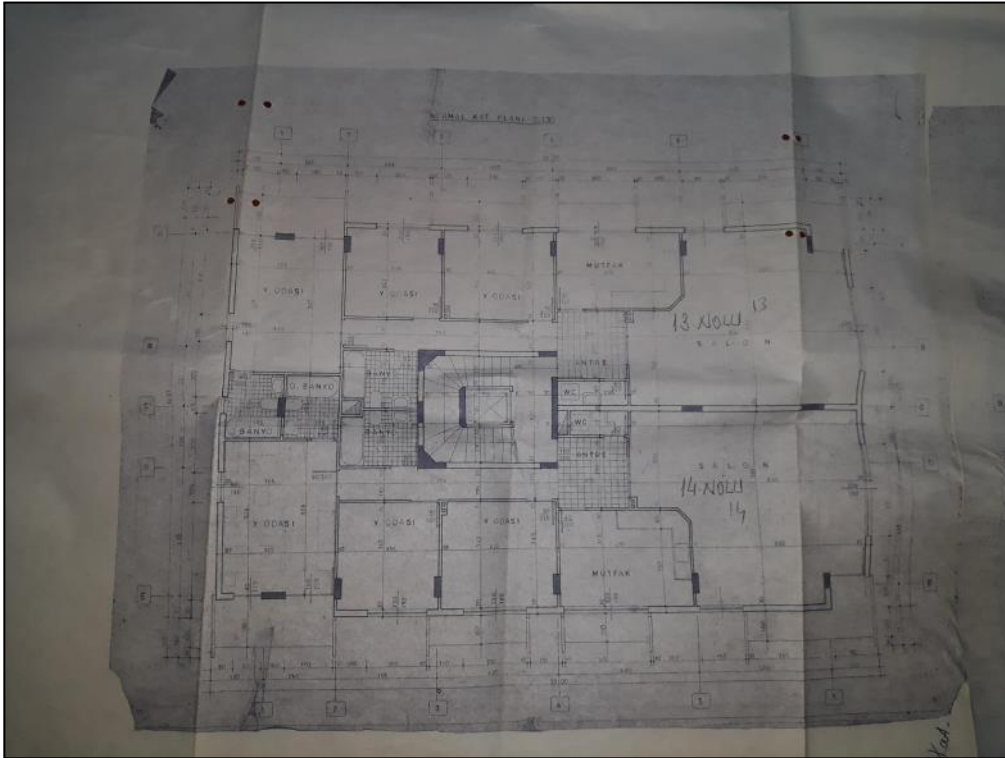
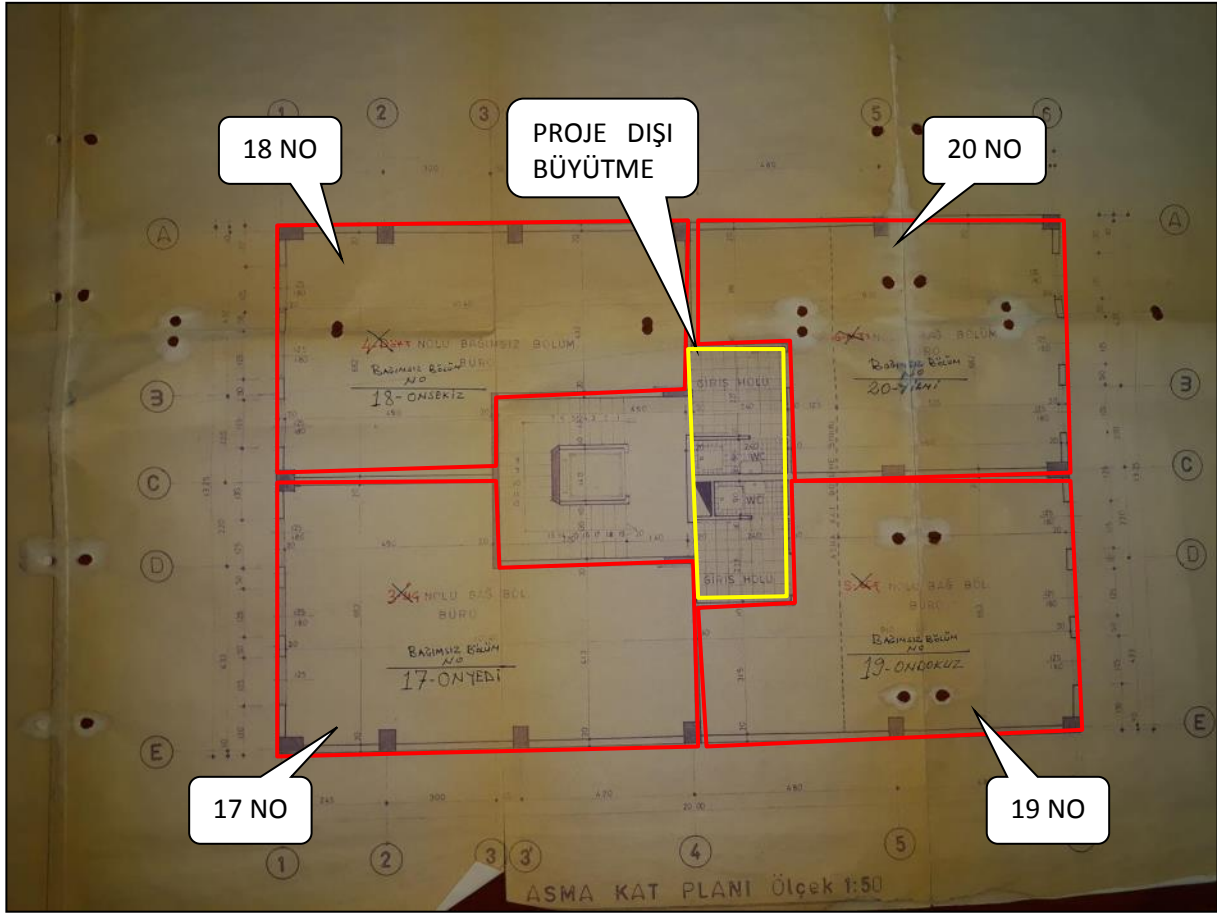
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI



YAPI RUHSATI

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sahife No. : 29
Dosya No. : 126

T. C. Adana İl Mülkiyet ve İmar Bakanlığı Adana Belediyesi

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi) : **Cemalpaşa**

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi : Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi : **Mehmet Seckin**
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : **Y.S.**
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumlusu : Adı ve Soyadı : **İbrahim Arman**
Adresi : **Belediye Yürü**
Unvanı : **Y. Müdür**

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒ **X**
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamiyat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Dükkan	2500	8. Sinema, tiyatro		
2. Dükkan	700	9. Otel, motel		
3. Dükkan		10. Lokanta, gazino		
4. Dükkan		11. Fabrika		
5. Dükkan		12. Atölye		
6. Dükkan		13. İmalathane		
7. Dükkan		14. Hastahane		
8. Dükkan		15. Okul		
9. Dükkan		16. Cami		
10. Dükkan		17. Resmi daire (İdari)		
11. Dükkan		18. ...		
12. Dükkan		19. ...		
13. Dükkan		20. ...		
14. Dükkan		TOPLAM	3200	

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) :

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☒ **X**

İskeletin cinsi :

1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒ **X**
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐

İskeletin dolgu maddesi cinsi :

1. Sac, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒ **X**
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 yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışındaki ☐ 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) (*)

1) Yapının özelliğine ve mahallî rayice göre bir (M2) sinin takribî maliyet (fiatı) : **10000** TL.
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan cüm maliyet kıymetli (Arsa kıymeti hariç) : **3.200.000** TL.

c. Yapının maliyeti (**)

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**) Kurşunları dikkate almayınız.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Yeni Yapı	224050	00
Sure	75	00
Numara	450	00
M	224575	00

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsatı 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.

Yeni Yapı için **Mehmet Seckin** D. S. 5
Bu inşaat ruhsatnamesi 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsatı 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.

Yapı sorumlusunun imzası : **İbrahim Arman**
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası : **Mehmet Seckin**
Mühasebecinin imzası : **Mehmet Seckin**
R. : **Mehmet Seckin**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2961 Sayılı yasa kapsamındaki yapının

Belge ne için verildiği ile ilgili kağıda (X) işaretini koyunuz.

☐ 1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Düzen - Gıda)

☒ 2 YAPI KULLANMA İZİNİ

☐ 3 KURULAT VE YAPI KULLANMA BİR.

LİSTE

Adres : * Belgenin verilis nedenini belirtiniz.

BÖLÜM : 1 - Yapının yeri

İlçe : ...

Belediye : ...

Sokağı : ...

Kapı No. : ...

Pafta No. : ...

Ada No. : ...

Parsel No. : ...

Arsa maliki : ...

BÖLÜM : 2 - Yapının şekli ve yemini

Özel kişi ise Adı Soyadı : ...

ve adresi : ...

Resmî daire veya kuruluş ismi : ...

Yapı kooperatifi ise adı : ...

Diğer şahıs veya kurum ise ismi : ...

Yeminli bina Adı Soyadı : ...

Görsel ve kartı no : ...

BÖLÜM : 3 - Kapsam

KOD

1 - Geçekondur

2 - Hisseli arsa veya arazide

3 - Kendi parseli içinde

a) Bitmiş yapı için verilmiştir

b) Yarım inş. tamamlanması için verilmiştir

c) Tadilat için verilmiştir

d) Tamirat için verilmiştir

e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM : 4 - Kullanma amacı ve yüzölçümü

KOD

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Oteli, motel	
3. Dükkan mağaza		10. Lokanta, restoran	
4. Fabrika		11. Fabrika	
5. Depo		12. Atölye	
6. İşletme Bina		13. İmalathane	
7. Genel hangar		14. Havaalanı	
8. ve 7'ye madde		15. Otel	
9. ve 7'ye madde		16. Cami	
10. ve 7'ye madde		17. Resmî daire	
11. ve 7'ye madde		18. Diğer	
12. ve 7'ye madde		19. Diğer	
TOPLAM	236		

BÖLÜM : 5 - Taşıyıcı Sistem

KOD

a) İskelet

İskeletin cinsi

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

İskeletin dolgu maddesi cinsi

1. Sac, çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

BÖLÜM : 6 - Yapının kat adedi sayıları

KOD

a) Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı

Yol seviyesindeki kat sayısı

Yol seviyesindeki kat sayısı

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇERLİDİR

Rayıç bedeli

Esas malika

Boyan edilen rayıç bedeli TL/m2

Tapu tahsis belgesindeki m2

Tapu tahsis belgesi verildiği tarih

Tapu tahsis belgesine ait karar No.

BÖLÜM : 7 - Belediye geliri (Harç)

Gelirin çeşidi

Lin

Kr.

Lira

Kr.

İnşaat harcı

Teknik harcı

İlave harcı

TOPLAM

BÖLÜM : 8 - Konutların özellikleri Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Özellik				Kat/otifer			
Harç				Sicak su			
Sabit suyu				Kanalizasyon			
				Fosseptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire Sayısı	Daire ile ilgili özellikler	Dairein özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo			
3. Odalı			İtalya			
4. Odalı			(WC)			
5. Odalı			Parke			
6. Odalı			Döşeme			
7. Odalı			Marley			

Yukarıda yeri, adresi, özellikleri ve fenni şartları yazılı ... ye bu ... için ...

sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9 - 15 nci maddesine göre verilmiştir.

sayılı kanunun 18. maddesine göre ... tarih ve ... sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

ve tanzim eden memurun

Yadı :

Muhasebecinin

Adı Soyadı :

Tarih :

İmza :

Belediye Fen veya İmar İşleri

Yetkilisinin

Adı Soyadı :

Tarih :

İmza :



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

YAPI KAYIT BELGESİ



05201090220962001

Belge No : VJCFGEVS

Başvuru Numarası : 5200625

Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

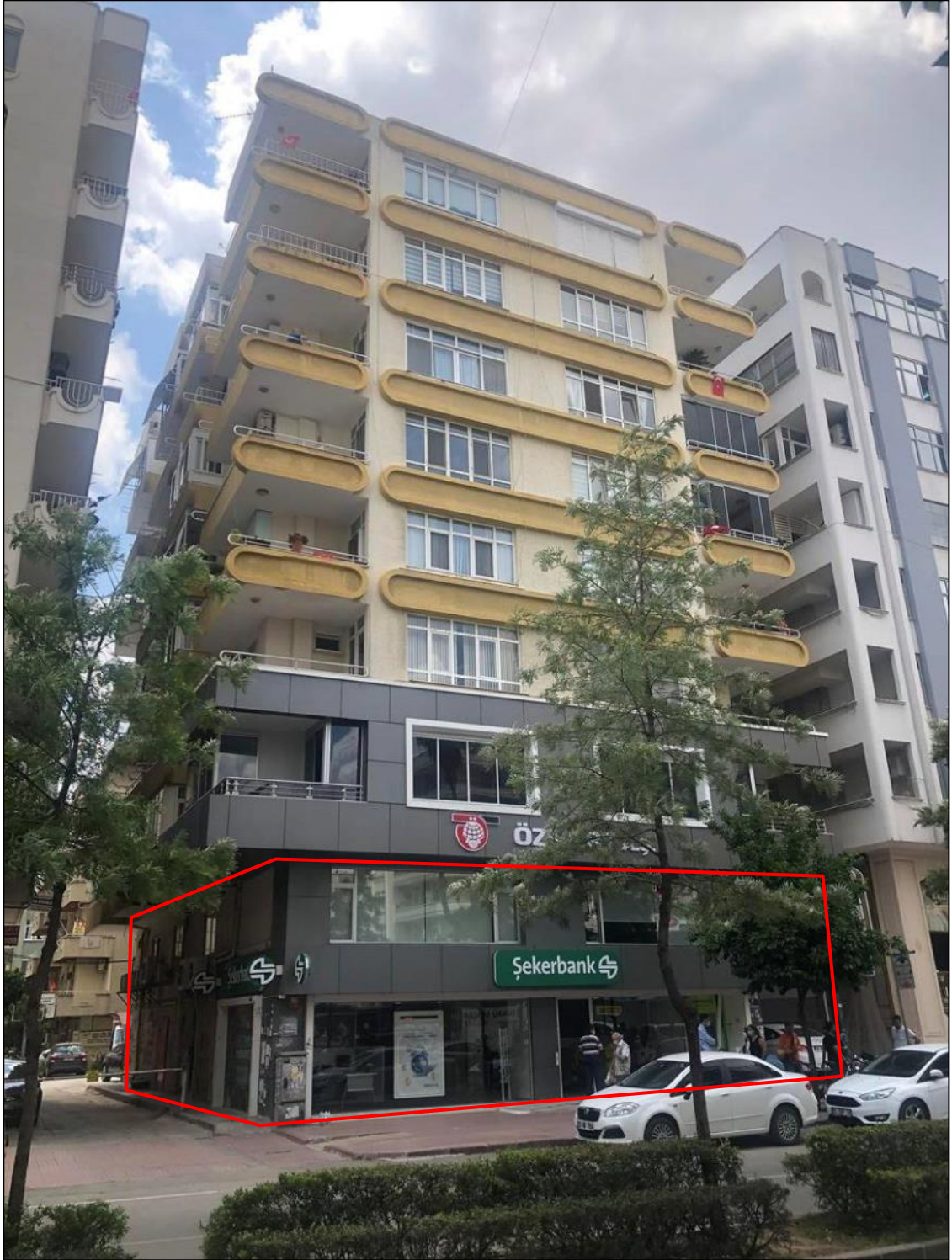
Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Arsa Alanı Bağımsız Bölüm Alanı Bağımsız Bölüm Numarası	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir. : KARMA (KONUT + TİCARİ) : İl:ADANA, İlçe:SEYHAN, Mahalle:CEMALPAŞA, Caddesi/Sokak:GAZİPAŞA BULVAR, Dış Kapı No:47 B, Ada:1456, Parsel:930 : 789,50 m² : 779,00 m² : 15,16,17,18,19,20,21,22
---	---

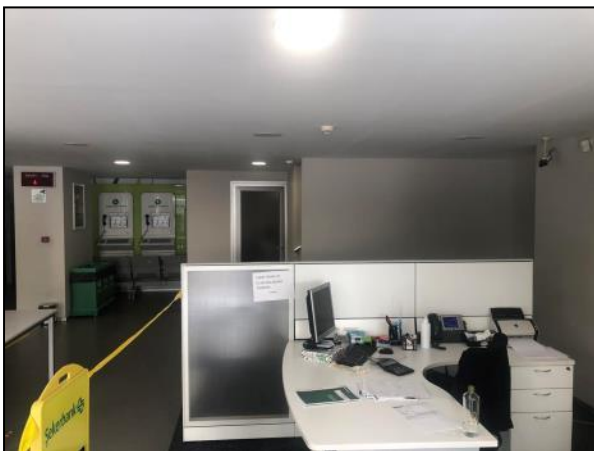
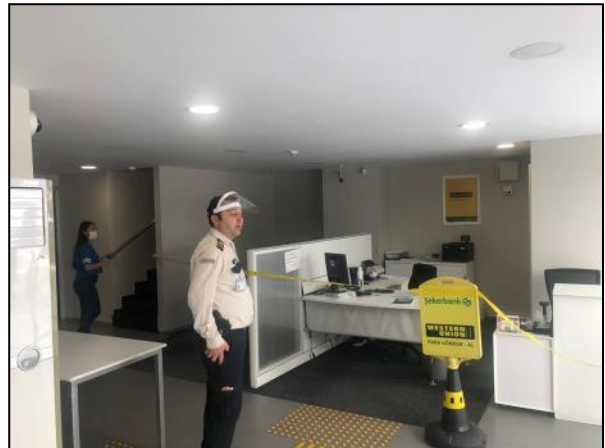
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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









TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan