

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ŞANLIURFA – HALİLİYE

3 ADET DÜKKÂN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00068



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:	:	05.6.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00068
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 28, 29 ve 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkânlar
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Kamberkiye Mahallesi Atatürk Bulvarı Abdullatif Yetkin İşhanı No: 67A Haliliye / Şanlıurfa
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	578 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	370 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.701.000
KDV Dâhil	4.367.180

Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.100
KDV Dâhil	21.358

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 Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan 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	Şanlıurfa İli.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	11
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	14
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	SWOT Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	16
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	16
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	17
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	18

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	20
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	22
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	22
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	23
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
8	SONUÇ	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
8.2	Nihai Değer Takdiri	25
9	EKLER	26

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.06.2020

Revize Rapor Numarası: SKR-2020-00068

Raporun Türü : Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kanberkiye Mahallesi 544 Ada 83 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 28, 29 ve 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkânların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 20.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 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 gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi Kamberiyeye Mahallesi 544 Ada 83 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 28, 29 ve 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkanların Pazar değeri ve Pazar kirasının tespiti

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.

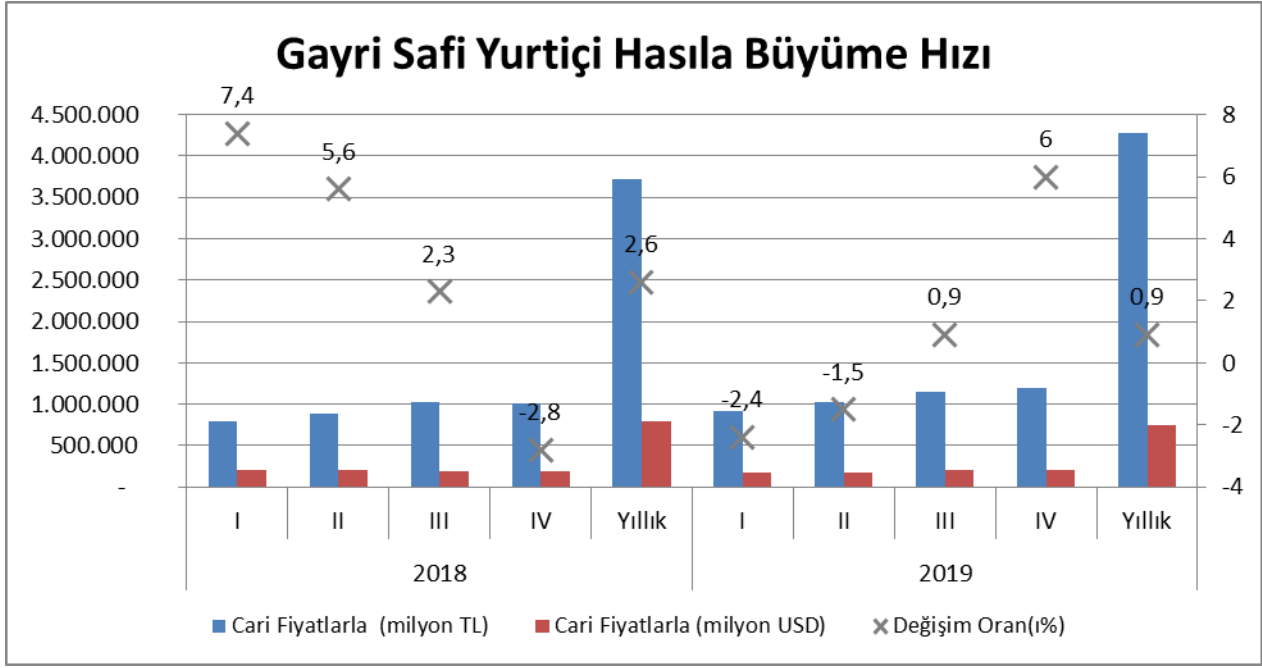
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

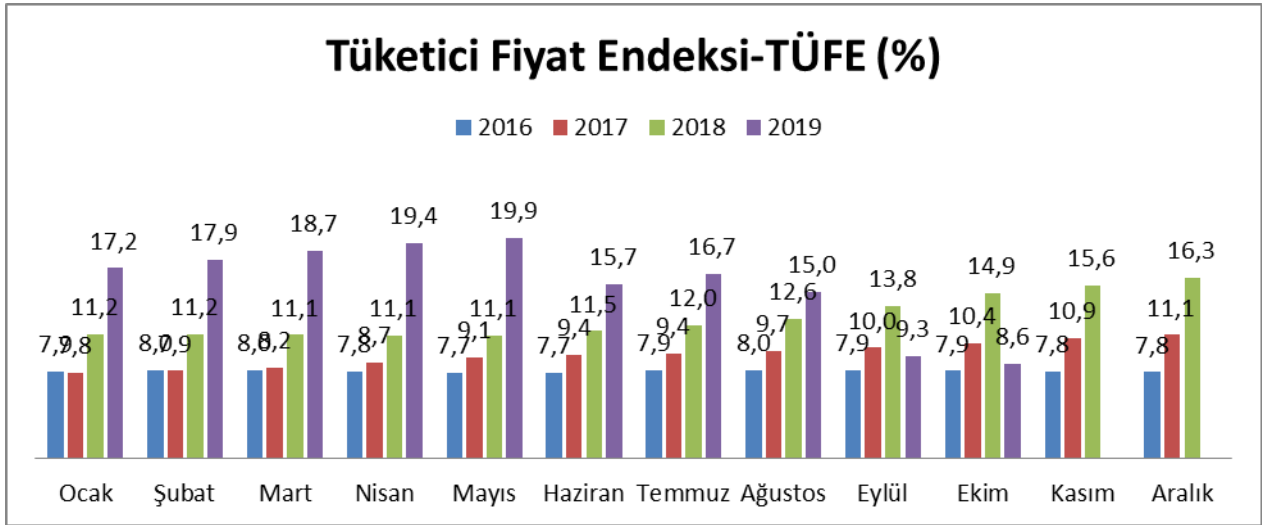
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 Şanlıurfa İli

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

1919 yılında, önce İngilizlerin, daha sonra Fransızların işgaline uğrayan Urfa, 11 Nisan

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

Şanlıurfa il nüfusu: 2.073.614 kişidir. (2019 sonu). İlin yüzölçümü 19.242 km²'dir. İlde km²'ye 106 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 233 kişi ile Eyyübiye'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı % 2.52 olmuştur. TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1424 mahalle bulunmaktadır.

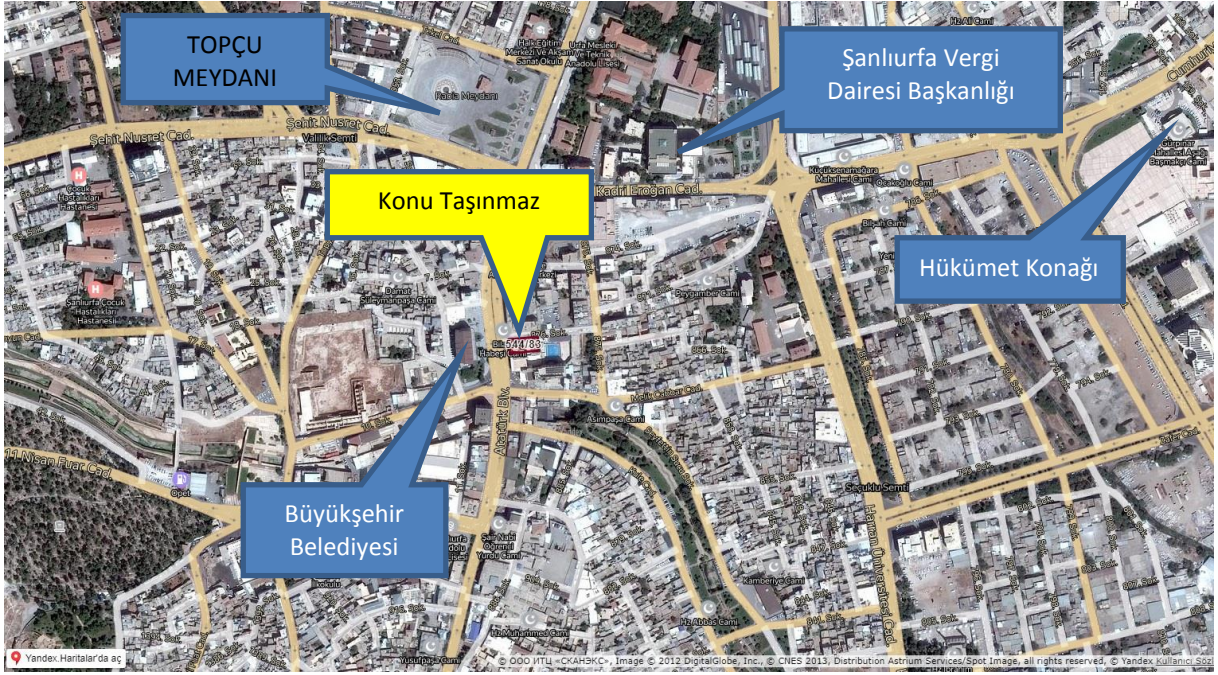


5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Şanlıurfa
İlçesi	Haliliye
Mahallesi	Kamberiye
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	544
Parsel No	83
Yüzölçümü	578 m ²
Niteliği	Arsa

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 28 No'lu	13496550/20000000*	Dükkan E. Depo	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin Kat 29 No'lu	1050000/20000000	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin Kat 30 No'lu	1800084/20000000	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 30.04.2018 tarih ve 18244 yevmiye numaralı ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 1083 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

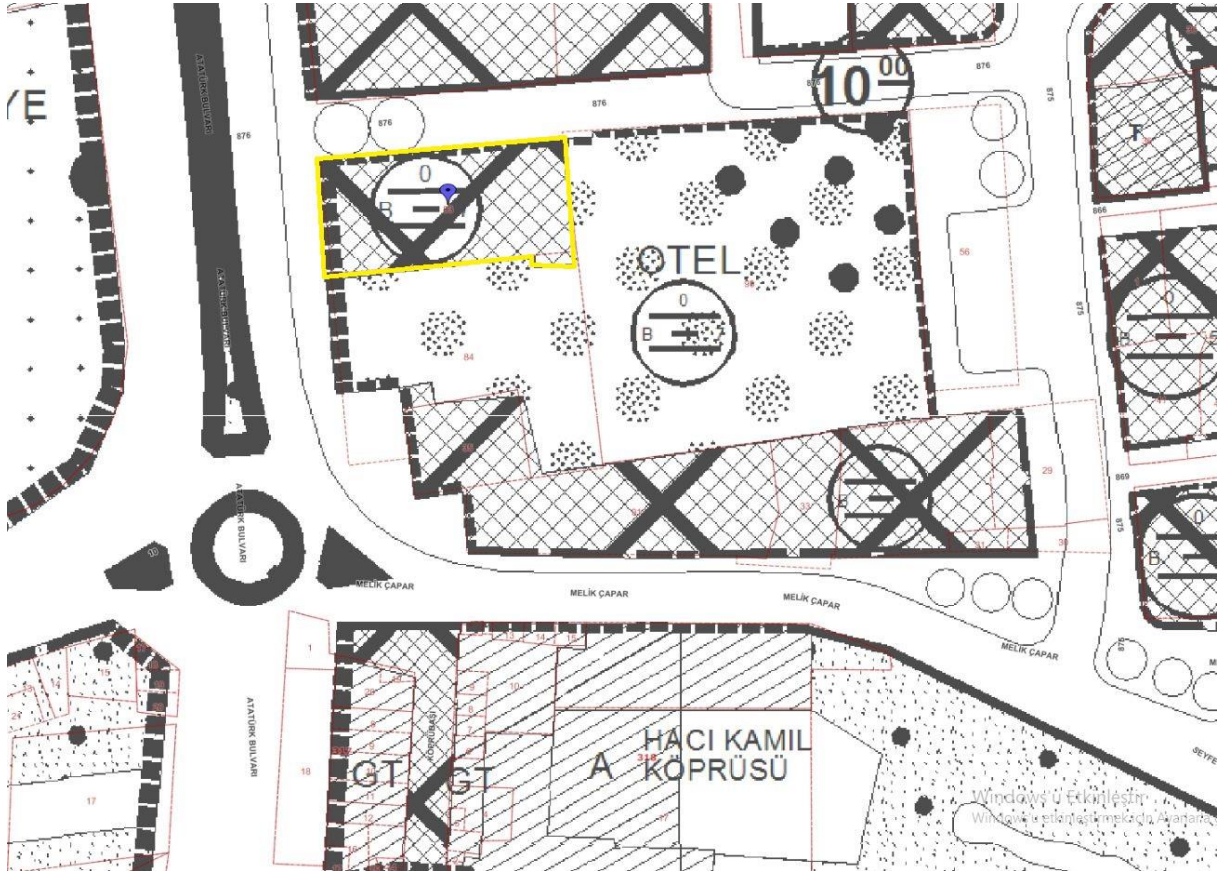
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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

Resmi imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

olduğu tespit edilmiştir.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Ancak taşınmazlarda daha sonradan yapılan değişiklikler esaslı tadilat kapsamında olup, İmar Kanunu'nun 21. Maddesi gereğince ruhsat gerektiren işlemler sınıfındadır. Söz konusu değişiklikler için tadilat ruhsatı ve tadilat yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 3 adet bağımsız bölümden oluşan Abdullatif Yetkin İş Hanı'nda yer alan dükkânlardır.
- Taşınmazın bulunduğu iş hanı Atatürk Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler iş hanının bodrum, zemin ve asma katında yer almakta olup birlikte kullanılmaktadır.
- Dükkân girişi Atatürk Bulvarı'ndan yapılmakta olup bodrum, zemin ve asma kattan meydana gelmiştir.
- 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.
- Asma kattaki galeri boşluğu kapatılarak tam kata çevrilmiştir.
- Mevcut durumda bankanın bodrum katı 143 m² zemin katı 113,5 m² asma katı 113,5 m² alanlı olup toplamda mevcut alanı 370 m²'dir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.5 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/büyükölçü/yaş/ınşaat 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 büyükölçü 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.

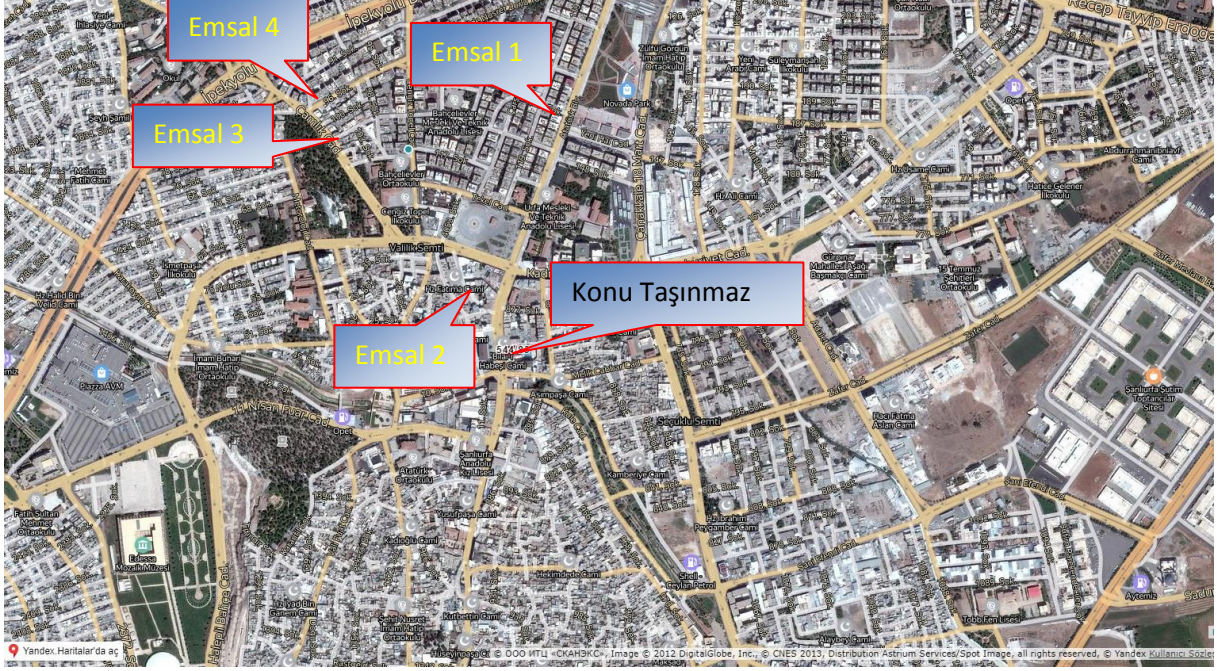
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkanlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Bu yüzden emsal olarak çok mağaza olmaya uygun komple bina da araştırılmıştır.

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Atatürk Bulvarı üzerinde	1500	600	35.000.000 TL	58.333 TL	Mal Sahibi 0 (532) 737 83 07	Çok katlı mağaza olmaya uygun, otoparklı, köşe konumlu her katı 300 m2 zemin + 4 katlı bina
2	Bahçelievler 2. Sokak	240	116	2.300.000 TL	19.828 TL	Mısırlı Emlak 0505 687 63 83	Yaya ve araç hareketliliğinin daha düşük olduğu konumda her katı 80 m2 bodrum + zemin + 1 normal katlı dükkan
3	Tekel Caddesi Üzeri	920	357	4.500.000 TL	12.605 TL	Arıcı Emlak 0414 347 94 93	Ticari hareketliliğin daha düşük olduğu noktada her katı 230 m2 (2 bodrum + zemin + 1 normal kat) 4 katlı dükkan
4	91. Sokak	140	84	850.000 TL	10.119 TL	Yaşam Emlak 0414 313 88 74	Daha kötü konumda her katı 70 m2 bodrumlu dükkan

Emsallerin ve konu taşınmazların zemin kata indirilmiş alanlarının hesaplanması aşamasında 2. Bodrum katlar 1/10, 1. bodrum katlar 1/5, asma katlar ½ ve normal katlar ise ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTMELERİ				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	35.000.000	2.300.000	4.500.000	850.000
Pazarlık Payı	30%	25%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	24.500.000	1.725.000	3.825.000	807.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	600	116	357	84
Birim M2 Değeri	40.833	14.871	10.714	9.613
Konum Düzeltmesi	-35%	10%	50%	50%
Büyüklük Düzeltmesi	20%	0%	20%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-25%	0%	0%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-40%	10%	70%	60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	24.500	16.358	18.214	15.381
Ortalama	18.613 TL			

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

3 adet bağımsız bölümden oluşan banka için, tek hacimli bir alan gibi tadilat projesi hazırlanıp tadilat ruhsatı alındığından birleştirilmiş tek bir bağımsız bölümmüş gibi değer çalışması yapılmıştır. Belirlenen birim değer üzerinden müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazın bağımsız bölümlerine tek tek değer takdir edilmiştir. Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 18.613 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Asma Kat Alanı (m ²)	Zemin Kat Alanı (m ²)	Bodrum Kat Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Toplam Değer
28,0	39,0	39,0	42,0	120	66,90	1.245.000 TL
29,0	38,5	38,5	46,0	123	66,95	1.246.000 TL
30,0	36,0	36,0	55,0	127	65,00	1.210.000 TL
Toplam	113,5	113,5	143	370	198,85	3.701.000 TL

Taşınmazların toplam değeri 3.701.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bahçelievler 2. Sokak	240	116	12.000 TL	103 TL	Mısırlı Emlak 0505 687 63 83	Yaya ve araç hareketliliğinin daha düşük olduğu konumda her katı 80 m2 bodrum +zemin+ 1 normal katlı dükkan
2	Tekel Caddesi Üzeri	920	357	20.000 TL	56 TL	Arıcı Emlak 0414 347 94 93	Ticari hareketliliğin daha düşük olduğu noktada her katı 230 m2 (2 bodrum+ zemin+1 normal kat) 4 katlı dükkan
3	91. Sokak	140	84	5.000 TL	60 TL	Yaşam Emlak 0414 313 88 74	Daha kötü konumda her katı 70 m2 bodrumlu dükkan



KİRALIK EMSAL DÜZELTMELERİ			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	12.000	20.000	5.000
Pazarlık Payı	20%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	9.600	19.000	4.750
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	116	357	84
Birim M2 Kirası	83	53	57
Konum Düzeltmesi	10%	50%	50%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	20%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	70%	60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	91	90	90
Ortalama	91 TL		

Dükkanların zemine indirgenmiş birim m² değeri 91 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiş buna göre gelir yaklaşımı ile taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

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

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

Bağımsız Bölüm No	Toplam Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
28	120	66,9	91 TL	6.100 TL	73.200 TL	0,06	1.220.000 TL
29	123	66,95	91 TL	6.100 TL	73.200 TL	0,06	1.220.000 TL
30	127	65	91 TL	5.900 TL	70.800 TL	0,06	1.180.000 TL
Toplam	370	198,85	91 TL	18.100 TL	217.200 TL	0,06	3.620.000 TL

Gelir yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri 3.620.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.4.3 gelir yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık Toplam Kirası 18.100 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. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Konu Taşınmazların Toplam Değeri
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.701.000
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.620.000

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla olması ve bölgede oluşmuş kesin bir kapitalizasyon oranı olmaması nedeniyle ihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam değerleri aşağıdaki şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu Taşınmazların Toplam Değeri
3.701.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00019 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00019 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

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

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak cins değişikliği yapılmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Ayrıca bağımsız bölümlerdeki esaslı tadilat nedeniyle tadilat ruhsatı ve tadilat yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Bu şartlar altında konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

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

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ve fiili kullanım şeklinin birbiri ile uyumlu olmakla birlikte taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak binada cins değişikliği yapılmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dâhil edilmesi uygun değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiye 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	3.701.000
KDV Dâhil	4.367.180

Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.100
KDV Dâhil	21.358

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %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 Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Bağımsız Bölüm Listesi
6. Vaziyet Planı
7. Kat Planları
8. Yapı Ruhsatları
9. Yapı Kullanma İzin Belgeleri
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	ŞANLIURFA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	HALILIYE					
		Mahallesi	KANBERİYE					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii						
		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
			544	83	ARSA	ha	m ²	
							578,00 m ²	
		Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistemi No : 12345644 QRKodu kullanarak tapınmanın haritasına ulaşabilirsiniz.						
		KAT MÜLKİYETİ	☐		KAT İRTİFAKI	☒		
		DEVRE MÜLK	☐					
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blök No.	Kat No.	
		0,00	DÜKKAN E. DEPO		13496550/2000000-1	ZEMİN	28	
		Tarafları ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ile ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerle Üstüne Değişikliği işlemindedir.						
		Edinme Sebebi						
		Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarafları					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
		Cilt No.	1083	4	368		15/01/2024	
		Sahife No.						
		Sıra No.						
		Tarih						
		Gittisi						
		Cilt No.						
		Sahife No.						
		Sıra No.						
		Tarih						

DM.O Basın İşl. Mtd.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Slovak No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ŞANLIURFA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	HALİLİYE							
	Mahallesi	KANBERİYE							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
	Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
	544	83	ARSA				578,09	m2	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Sınırı	Planlıdır							
	Zemin Sistem No : 123456789 ÇUKKuda kullanılmak üzere satışa sunulmaktadır.								
	KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAK ☒			DEVRE MÜLK ☐		
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
	0,00		DÜKKAN		105005029-000000-4		ZEMİN	29	
	Edinme Sebebi	Tuzluca ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ilem ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Üzerine Değişikliği İşleminde.							
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tüzel							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		1083	4	361		15/01/2020			Cilt No.
Sahife No.		 Sizlere Uygundur, Ömer ÖZKAN Yetkili Müdir Yürürlüğüne					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni temin ile devri için tapu kütüğüne tescimlenmelidir. ** Tescim Kanunu hükümlerine göre satış değişikliği için Tapu Sicil Kuruluna başvurulmalıdır.									

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:05

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256320127015	2020-05-05-13.30.27.813579	12701

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	544/83
Taşınmaz ID:	12345644	AT Yüzölçümü (m²):	578.00
İl / İlçe	ŞANLIURFA/HALILIYE	Taşınmaz Nitelik:	DUKKAN E. DEPO
Kurum Adı:	Haliliye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/28
Mahalle / Köy Adı:	KANBERIYE	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	13496550/20000000
Cilt / Sayfa	4/360	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/728

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515269126	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Haliliye TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1083 Tarih: 15/01/2020	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:06

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256320127025	2020-05-05-13.30.49.028378	12702

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	544/83
Taşınmaz ID:	12345696	AT Yüzölçümü (m²):	578.00
İl / İlçe	ŞANLIURFA/HALILIYE	Taşınmaz Nitelik:	DUKKAN
Kurum Adı:	Haliliye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/29
Mahalle / Köy Adı:	KANBERIYE	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	1050000/20000000
Cilt / Sayfa	4/361	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/728

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515269127	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Haliliye TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1083 Tarih: 15/01/2020	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:07

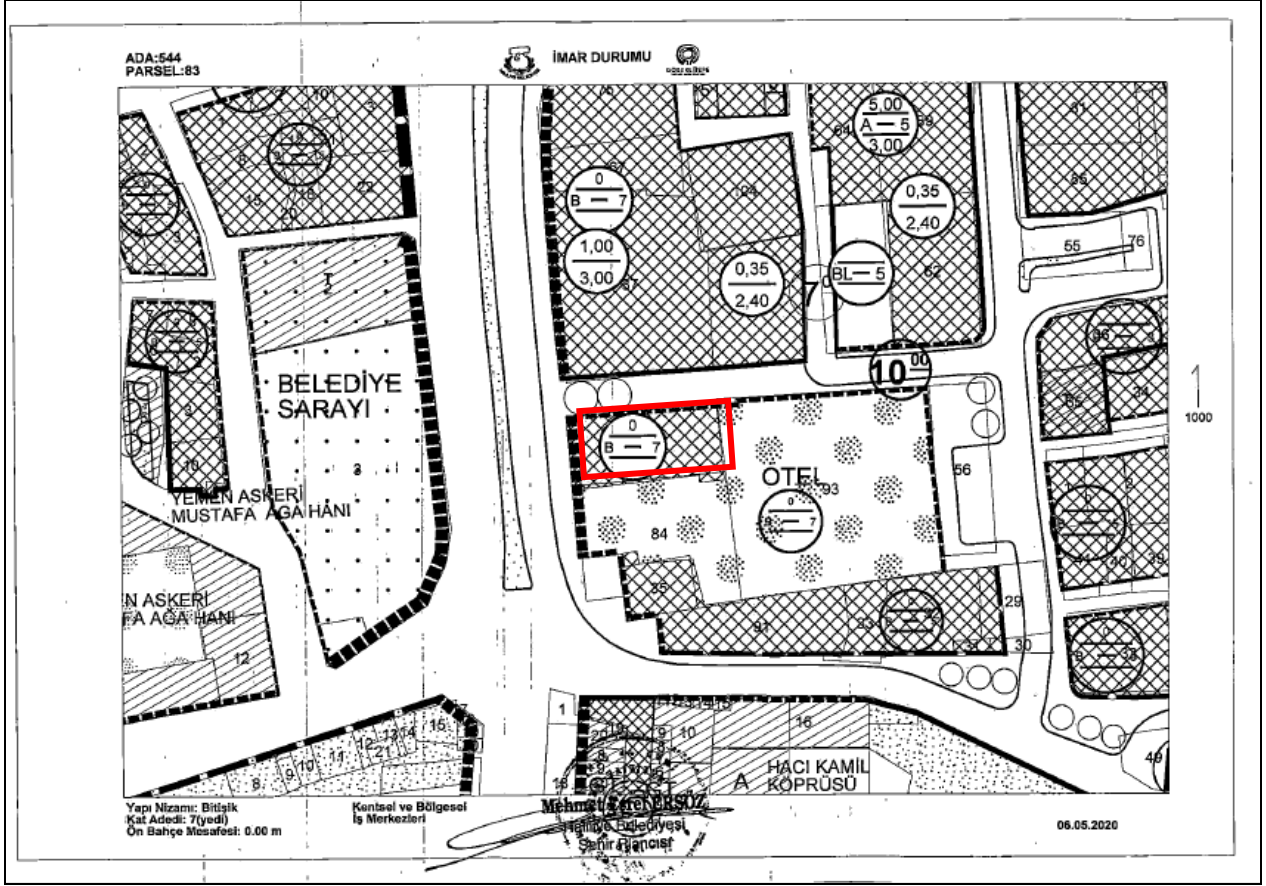
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
256320127035	2020-05-05-13.31.11.757090	12703

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	544/83
Taşınmaz ID:	12345697	AT Yüzölçümü (m²):	578.00
İl / İlçe	ŞANLIURFA/HALILIYE	Taşınmaz Nitelik:	DUKKAN
Kurum Adı:	Haliliye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/30
Mahalle / Köy Adı:	KANBERIYE	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	1800084/20000000
Cilt / Sayfa	4/362	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/728

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515269128	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Haliliye TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1083 Tarih: 15/01/2020	

1 / 1



CEVHER MİMARİ

İnşaat
Mühendisliği

İdian
roje

İdian
roje

ATATÜRK CADDESİ YENİ STAD AP. NO 10/A URFA TLF 312

	HAZIRLAYAN	ÇİZEN
MİMARİ	CEVHER İLHAN	CEVHER İLHAN
STATİK		
ELEKTRİK		
TESİSAT		

YAPININ İHSAN YETKİN
SAHİBİ A. ORHAN YETKİN

BELEDİYESİ: URFA

MAHALLESİ: KAMBERİYE

PAFTA NO: 12

ADA NO: 544

PARSEL NO: 83

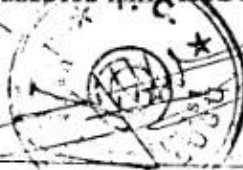
ÖLÇEK

1 / 50

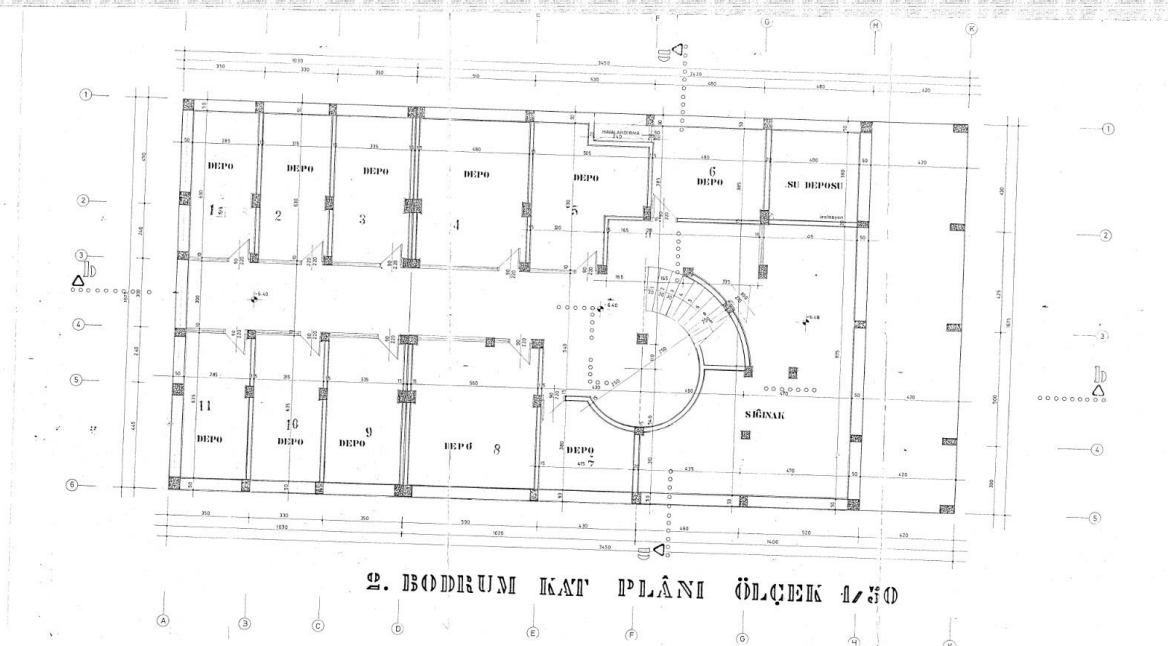
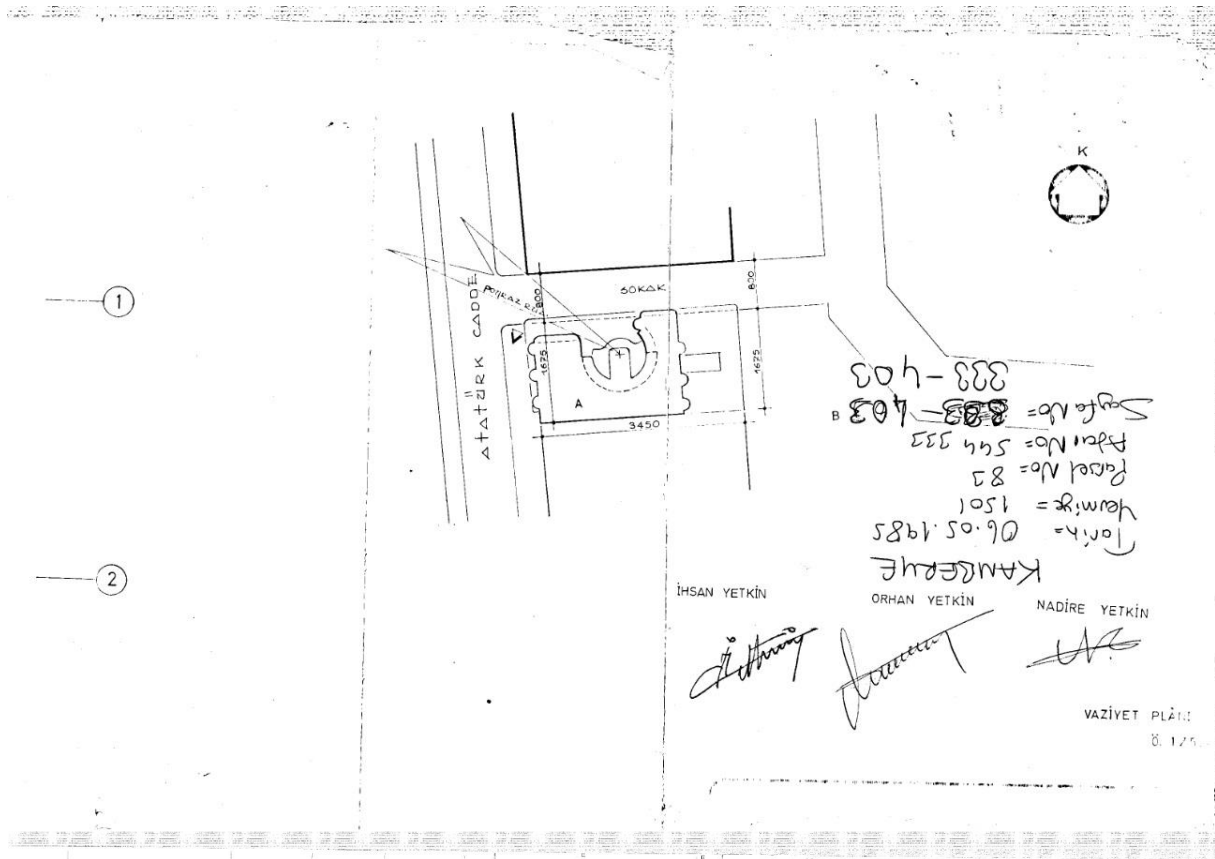
TARİH

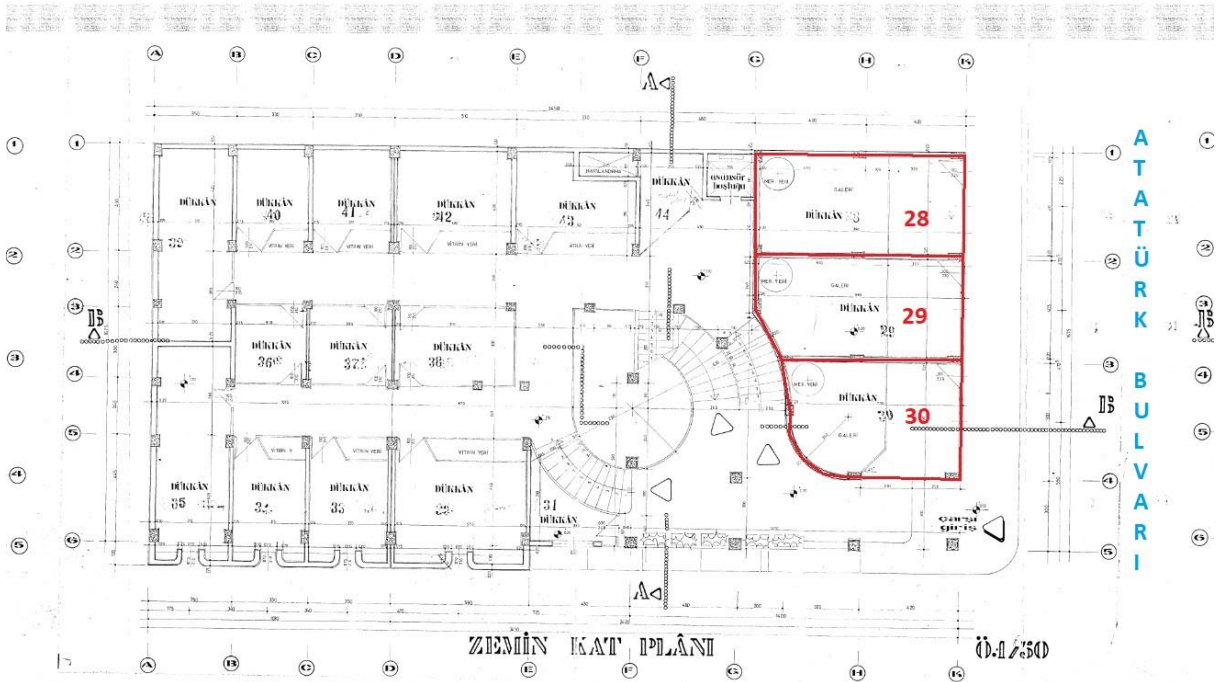
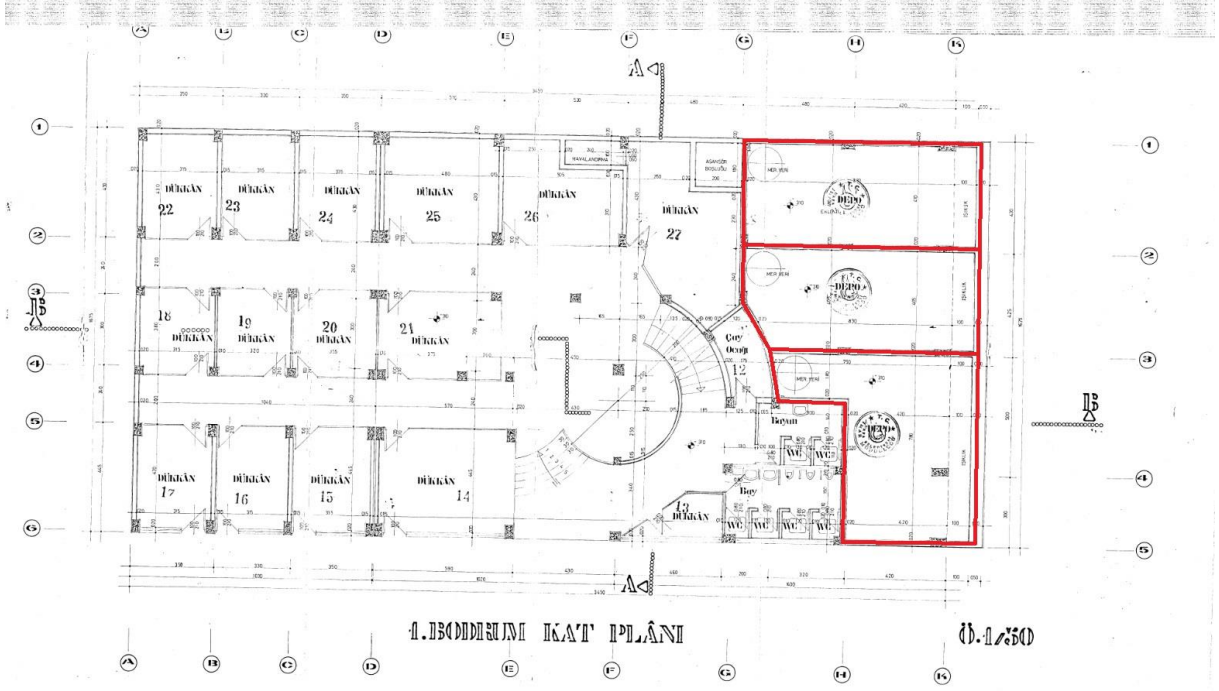
BELEDİYE ONAY
TASTIK OLUNUR
BELEDİYE MÜDÜRÜ

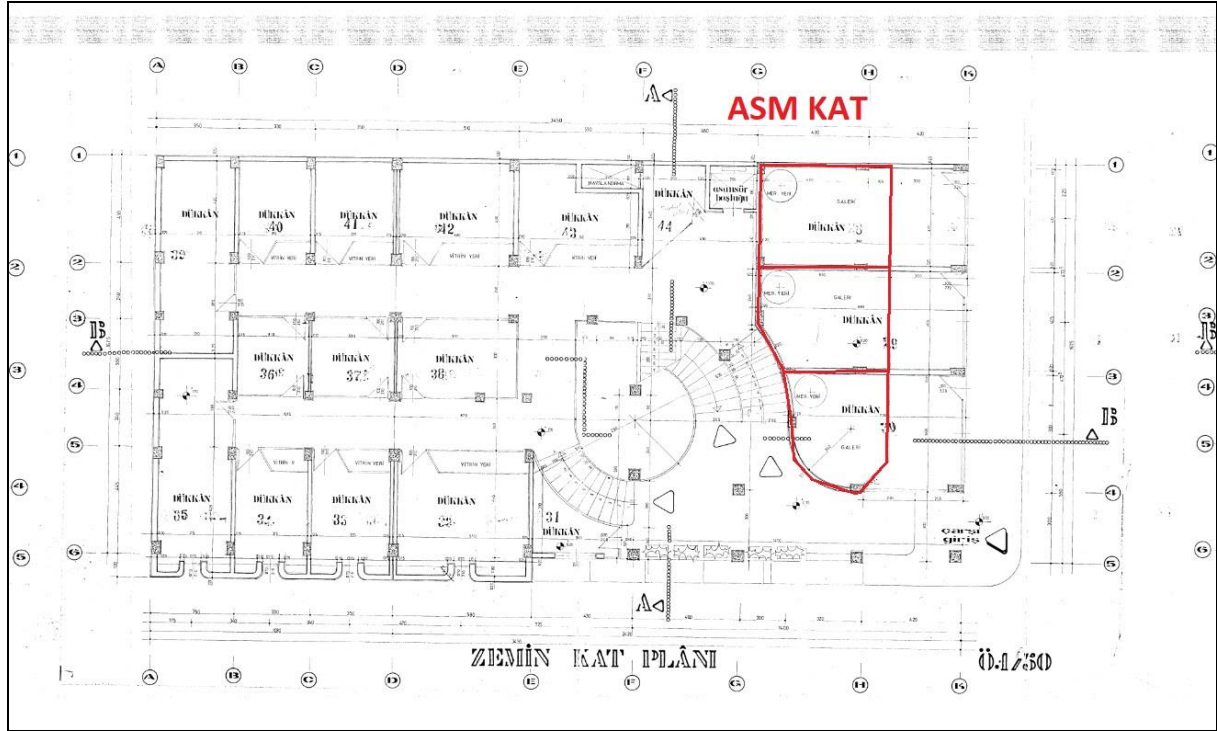
M.E.F



34







İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

SURPA İl: Surpa İlçe: Surpa Belediye: Surpa

Cilt No: 52
Sıra No: 25
Dosya No: 25

BÖLÜM I— Yapının yeri (Adresi)

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

BÖLÜM II— Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

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

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

BÖLÜM III— İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi

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

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

BÖLÜM IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

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

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

BÖLÜM : VII— Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc: <u>Bina İhtiyat</u>	<u>100390</u>	—
Geza	—	—
Toplam	100390	—

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

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Kanununun 33 üncü maddesine göre 02/10/1987 tarih ve 1862/1 sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: 2.1.1988

Mühür: Seferbank

Belediye: Surpa

III
Belediyesi

Cilt No. 23
Sahife No. 36

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi : 41.11.11.11
Ada ve Parsel No. : 511-93

Yapının Sahibi : 41.11.11.11
(Adı Soyadı ve Ünvanı) :

Bölüm : I— Yapı kullanma izn kağıdının Kapsamı

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

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

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No ve tarihi : 41/12 23/12/94
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No.sı ve tarihi : 35/8 21/12/982

Bölüm III= Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	M ²	Kullanılış Maksadı	M ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan	21.668	13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı	30.130	15. 12. Daire	
6. Sinema		16. 11. Depo	190
7. Fabrika	578	17. 5. Depo	25
8. Atelya		18. 5. Depo	16
9. Depo		Toplam	221
10. Garaj			

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

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

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

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 21.12.1982
Yapının bittiği tarih : 23.12.1982

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : 100 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı Muteahhede mi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ile ilgili özellikler

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

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

21.12.1992 35/8
Tarih : 4/12 cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belediye Tabibi : [Signature]
Belediye İnşaat Kontrol Amirliği : [Signature]
Tehniksyen : [Signature]

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

Şanlıurfa İl Belediyesi Cilt No. 82 Sahife No. 83

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

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

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

Bölüm : I— Yapı kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

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

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

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

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

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

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

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

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

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

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

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

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

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ile ilgili özellikler

Sıra No	Dire	Bir adedinin yüzölçümü m2 (X)	O L A N				toplam
			Müsta-kil	Müşte-rek	O'ma-yan		
1 odalı							
2 «							
3 «							
4 «							
5 «							
6 «							
7 ve X							
Toplam		426					

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

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

Belediye Tabibi Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
İmza

Teknisyen

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

İl: İstanbul Cilt No. 20
Belediyesi: Beşiktaş Sahife No. 18

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi: Beşiktaş, Beşiktaş, Beşiktaş Yapının Sahibi: Şahinbeyli, Şahinbeyli, Şahinbeyli
Ada ve Parsel No. 12/154 (Adı Soyadı ve Ünvanı): Yusuf Şahinbeyli

Bölüm: I—Yapı kullanma izn kağıdının Kapsamı

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

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

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No ve tarihi: 4/12/237/1984 82485
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No.sı ve tarihi: 35/8-21/12/1984

Bölüm III—Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	M ²	Kullanılış Maksadı	M ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. <u>Belediye</u>	
6. Sinema		16. <u>11.230.199</u>	
7. Fabrika		17. <u>57.36.15</u>	
8. Atelya		18. <u>57.36.16</u>	
9. Depo		Toplam	<u>3347</u>
10. Garaj			

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

Bölüm IV—Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı (Yığma ☐ Cinsi Yığma)
Sistemi (İskelet ☒ Cinsi Kalın duvar)
Dolgu maddesi cinsi Çimento

Bölüm V—Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 7 Yol Seviyesi Altında 1 toplam 8

Bölüm VI—Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 21.12.1982
Yapının bittiği tarih 4.11.1986

Bölüm VII—Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 584.500 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı Muteahhide mi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm VIII—konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ile ilgili özellikler

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

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

Tarih 30/12/86 cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) 23.12.1986 için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

Belediye Tabibi: [İmza] Tasdik: [İmza] Belediye İnşaat Kontrol Amiri: [İmza] Teknisyen: [İmza]

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

İli

Cilt No. 83

Belediyesi

Sahife No. 02

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi :
Ada ve Parsel No. : 544

Yapının Sahibi :
(Adı Soyadı ve Ünvanı) :

Bölüm : I— Yapı kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

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

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

Varsa Ek Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No ve tarihi 6/1/7 22.2.1981
Ruhsatnamenin cilt ve saife No.sı ve tarihi 25/2 1.2.1982

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

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

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

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

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

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 1.2.1982
Yapının bittiği tarih 21.2.1981

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

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

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özelliklikler

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

b) Daire ile ilgili özelliklikler

Dire	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m2 (X)	O L A N			Olmayan	toplam
			Müsta-kil	Müşte-rek			
1 odalı	12	22					
2 «	12	22					
3 «	12	22					
4 «	12	22					
5 «	12	22					
6 «	12	22					
7 ve X	12	22					
Toplam	12	22					

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

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

Belebiye Tabibi

Tasdik

Teknisyen

Belediye İnşaat Kontrol Amiri
İmza

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

Sayı: 11/19
Sahife: 34

III
Belediyesi

Cilt No. 82
Sahife No. 34

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

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

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

Bölüm : I— Yapı kullanma izni Kağıdının Kapsamı

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

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

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

Bölüm III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

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

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

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

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

Bölüm : V— Yapının kat sayısı

Yol Seviyesi Üstünde 6 Yol Seviyesi Altında 2 toplam 8

Bölüm : VI— Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 21.2.1982
Yapının bittiği tarih 21.2.1982

Bölüm : VII— Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 4.513.450,00 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐
Yapı Muteahhide mi yaptırılmıştır. ☒

Bölüm : VIII— konutların özelliklikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ile ilgili özellikler

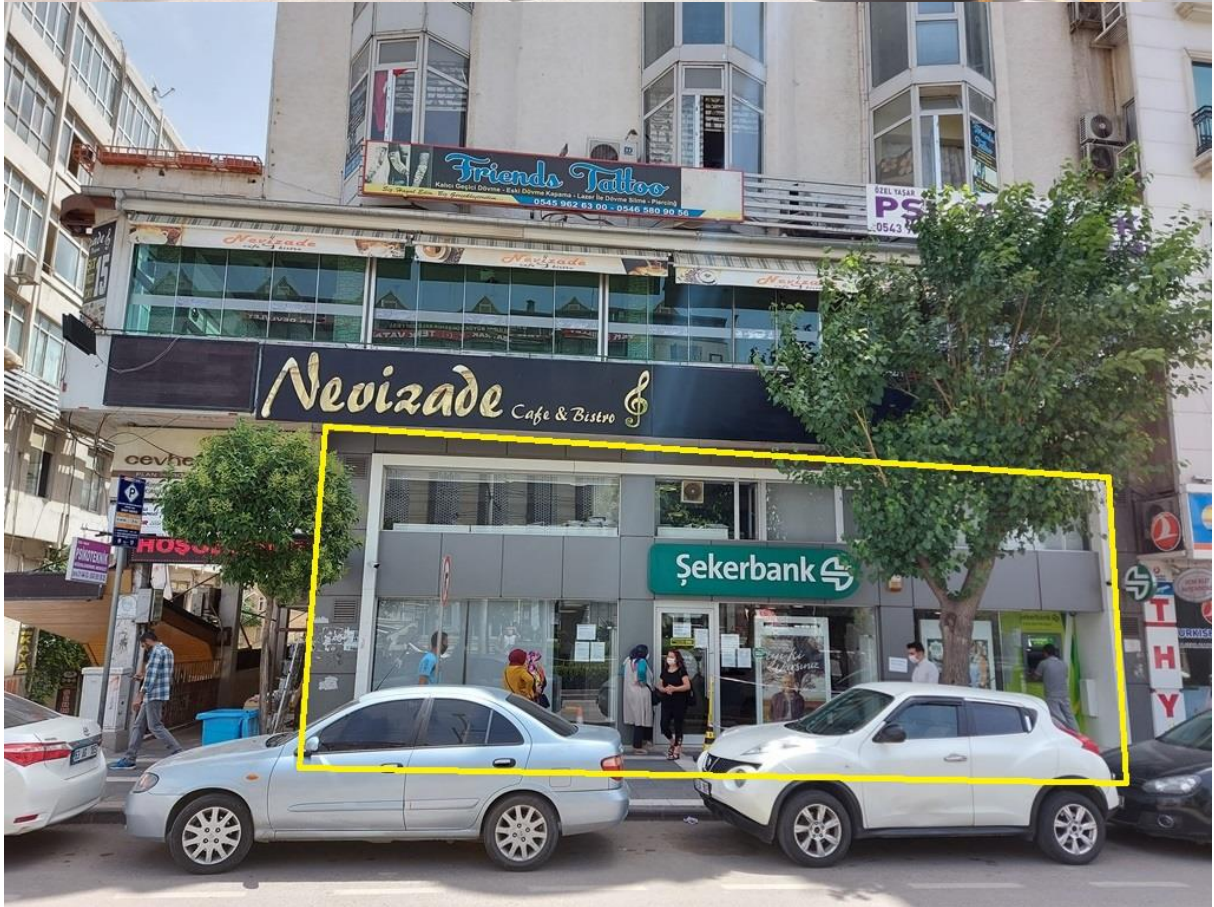
Dire	Sayısı	Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)	O L A N			O'lma-yan	toplam
			Müsta-kil	Müşte-rek			
1 odalı	13	14.18					
2 «	13	14.18					
3 «	13	14.18					
4 «	13	14.18					
5 «	13	14.18					
6 «	13	14.18					
7 ve X	13	14.18					
Toplam	13	14.18					

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

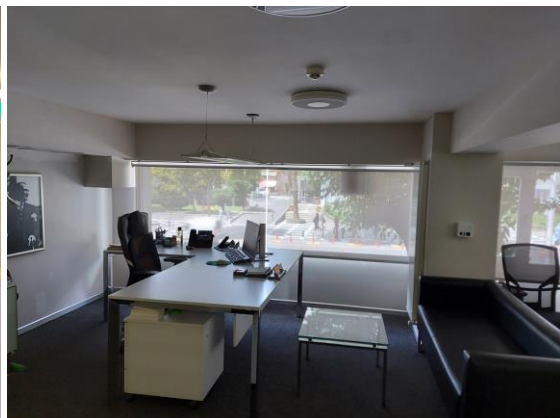
23.2.1984 4117
21.2.1982 tarih 7513 cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16ncı maddesi gereğince (tamamı) için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

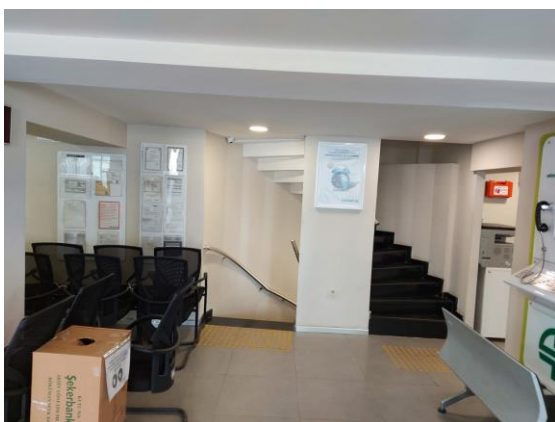
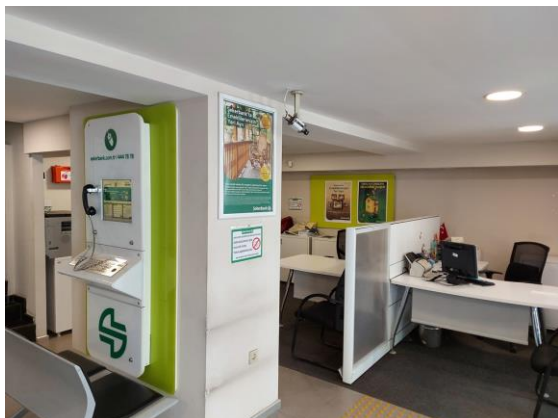
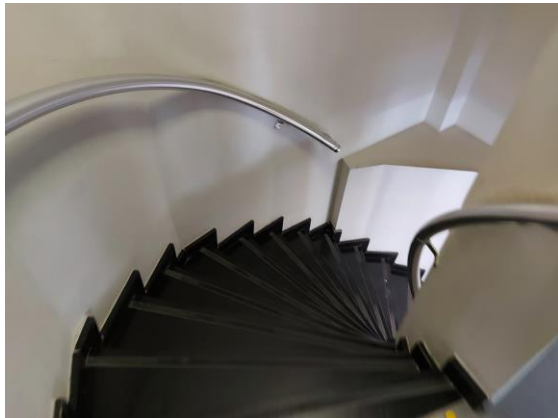
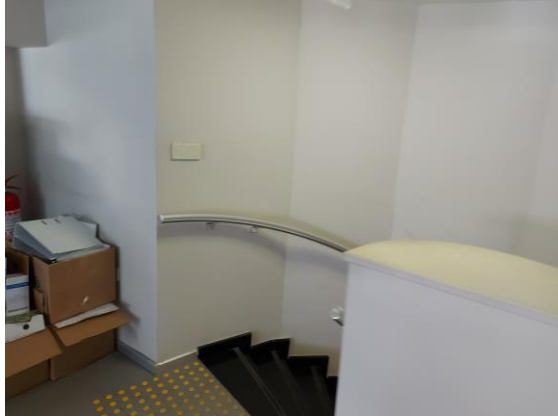
Belebiye Tabibi
Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Tehnisyen

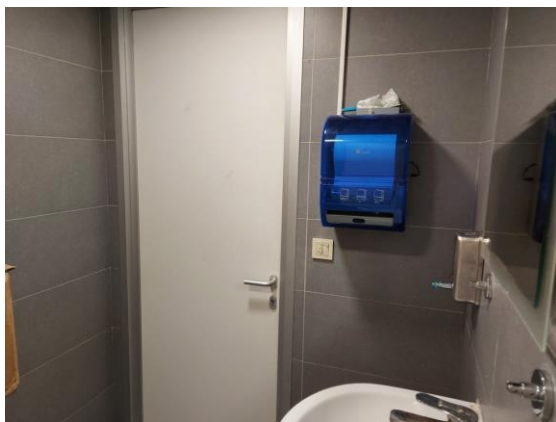
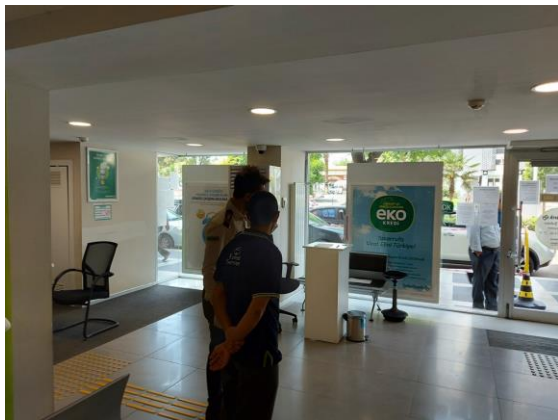
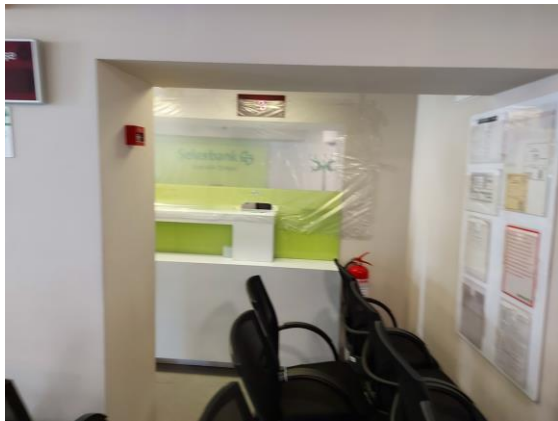
(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)













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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey 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