

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ADANA – SEYHAN

2 DÜKKÂN, 4 BÜRO, 2 DEPO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00101



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:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00101
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Adana ili, Seyhan ilçesi, 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, konut+ticaret

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.383.000 TL
KDV Dahil	7.531.940 TL

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	35.100 TL
KDV Dahil	37.908 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 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.....	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Adana İli.....	11
4.3.2	Seyhan İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
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	29
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00101

Raporun Türü : Adana ili, Seyhan ilçesi, 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 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 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 ili, Seyhan ilçesi, 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.

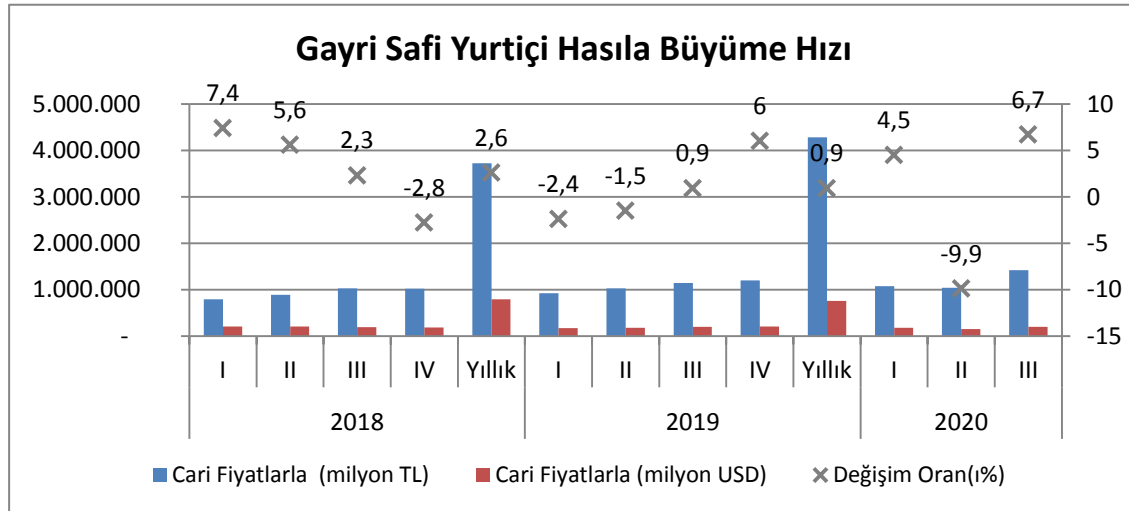
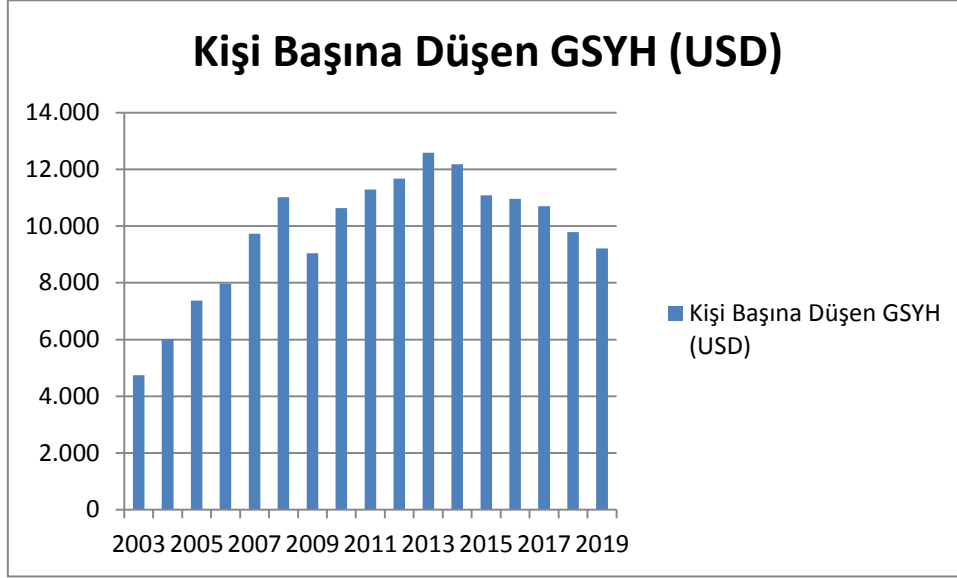
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

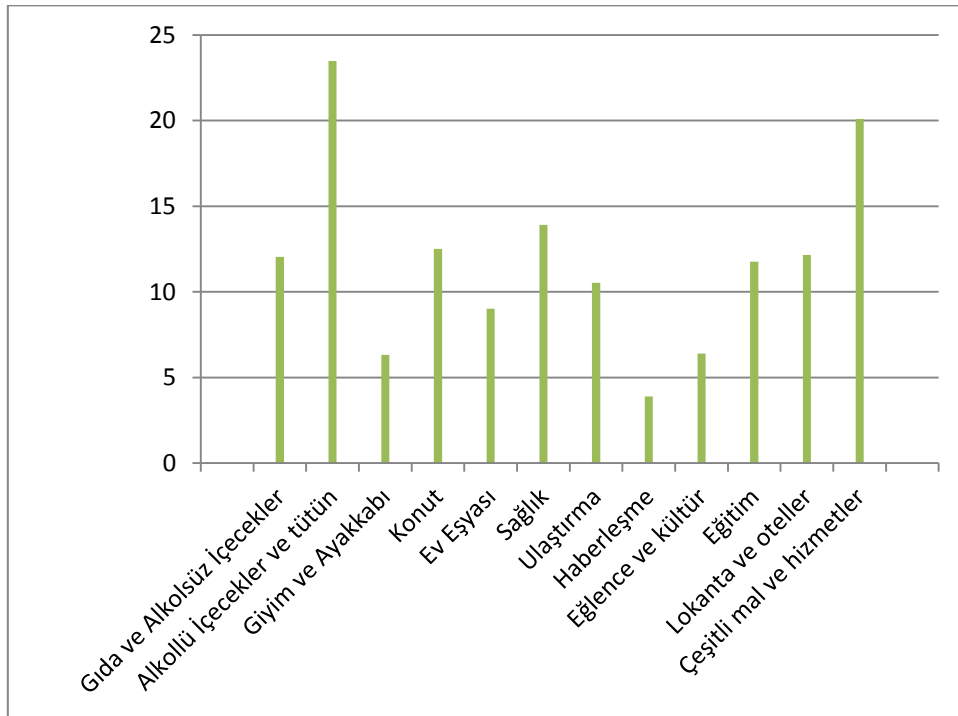
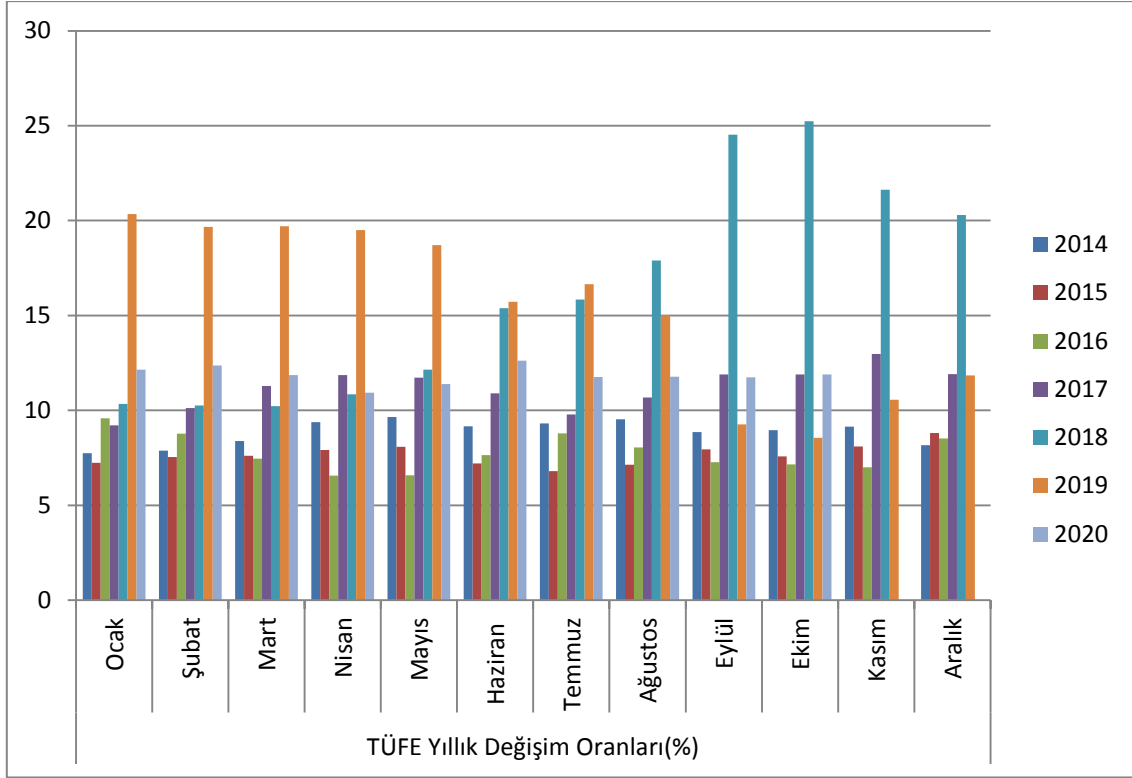
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye 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 itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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

eyreğinde 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 artığı 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 ve 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33’lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye’de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5’e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94’e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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 oluşturmıştır.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Adana İli

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

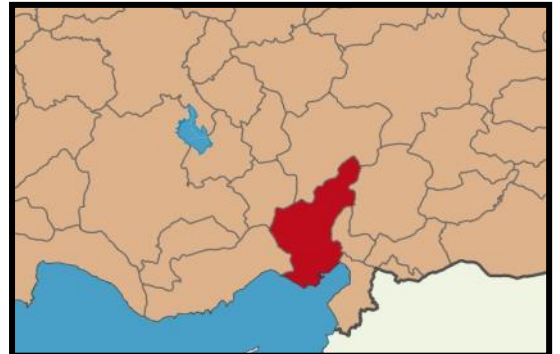
TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

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 ilçesi şehrin kültür ve iş merkezidir. D-400 Devlet Yolu (şehir sınırları içerisinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı olarak da kabul edilir) şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ekonomik bir sınır gibidir. Seyhan'ın D-400 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.

5.2 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

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 ili, Seyhan ilçesi, 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 "konut+ticaret" alanında kalmakta olup TAKS=0,60, KAKS=2,40, Hmaks=Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. İmar mevzuatında yapılan değişiklik doğrultusunda hmax:serbest koşullu parsellerde plan revizyonu yapıldığı beyan edilmiştir. Yapılan revizyon ile "Hmax: Serbest" ibaresi kaldırılarak, verilen kat sayısı ve yüksekliği rakamsal olarak ifade edilecektir. Yapılan değişiklik mevcut durumu etkilememektedir. Arsa üzerindeki yapının yıkılıp yapılması durumunda geçerli olacaktır.

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 İzin 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. Değerleme tarihinde imar mevzuatında yapılan değişiklik doğrultusunda Hmax: serbest koşullu parsellerde plan revizyonu yapıldığı beyan edilmiştir. Yapılan revizyon ile “Hmax: Serbest” ibaresi kaldırılarak, verilen kat sayısı ve yüksekliği rakamsal olarak ifade edilecektir. Yapılan değişiklik mevcut durumu etkilememektedir. Arsa üzerindeki yapının yıkılıp yapılması durumunda geçerli olacaktır.

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	:	34
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/Klima
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 789,50m² yüzölçümündeki 1456 ada 830 parsel üzerinde, 1986 yılında betonarme yapı tarzında ayrık nizamli olarak inşa edilmiş bodrum+zemin+asma+7 katlı binada yer almaktadırlar.
- Parsel ara konumlu olup doğudan Gazipaşa Bulvarı cephelidir. Bina 2 adet dükkân, 4 adet büro, 2 adet depo ve 14 mesken olmak üzere toplam 22 bağımsız bölümlüdür.
- Bina asansörlü ve açık otoparklıdır.
- Dükkan niteliğindeki 15 no’lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 143m² alanlıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı’ndan bakıldığında solda konumludur.
- Dükkan niteliğindeki 16 no’lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmaktadır. Brüt 88 m² alanlıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı’ndan bakıldığında sağda konumludur.
- Büro niteliğindeki 17 no’lu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61 m² alanlıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı’ndan bakıldığında sol arkada konumludur.

- Büro niteliğindeki 18 no'lu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 61 m² alanlıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı'ndan bakıldığında sağ arkada konumludur.
- Büro niteliğindeki 19 no'lu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65 m² alanlıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı'ndan bakıldığında sol önde konumludur.
- Büro niteliğindeki 20 no'lu bağımsız bölüm asma katta bulunmaktadır. Brüt 65 m² alanlıdır. Binaya Gazipaşa Bulvarı'ndan bakıldığında sağ önde konumludur.
- Depo niteliğindeki 21 no'lu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 150 m² alanlıdır. Katın güneyinde konumludur.
- Depo niteliğindeki 22 no'lu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 146 m² alanlıdır. Katın kuzeyinde konumludur.
- 8 adet taşınmaz mevcutta aralarındaki duvar kaldırılarak birleştirilmiş, tek bağımsız bölüm şeklinde 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.
- Kullanım niteliğine bağlı olarak katlar içerisinde bölmelendirmeler yapılmıştır. Bodrum katta üç ofis, jeneratör odası, arşiv, mutfak, desimer, personel dinlenme odası; zemin katta açık şube alanı, 2 ofis, mutfak, lavabo, sistem odası, kasa dairesi ve bankamatik; asma katta açık çalışma alanı ile bu alandan cam ile bölmelendirilmiş 2 ofis, bay-bayan wc; bölge müdürlüğü olarak kullanılan kısımda ofis, toplantı odası ve wc bulunmaktadır.
- 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 alanlıdır.
- 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

- Taşınmazlar 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 34 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 ve ülkemizde yaşanan Covid 19 süreci ile başlayan kısıtlamalar özellikle ticari gayrimenkulleri olumsuz yönde etkilemiştir. Avm ve cadde dükkanlarında kira değerlerinde gerileme olmuş, boşluk oranları oluşmuş ve artmaya başlamaktadır.
- Pandemi sürecinin ne zaman sona ereceğinin bilinmemesi, kısıtlamaların yeniden yapılması gerekliliğinin ortaya çıkması ile ekonomide yaşanan olumsuz etkinin daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.
- Adana il merkezinde son yıllarda avm sayısının artması ile Ziyapaşa, Gazipaşa ve Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan zincir markaların bulvar üzerinden avm'lere geçişi ile bulvarlar üzerinde boşluk oranları artmıştır.

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 bağımsız bölümlerin birleştirilerek tek bağımsız bölüm şeklinde ve dükkan olarak kullanılması nedeniyle bölgede satılmış ve satılık olan dükkan emsalleri araştırılmıştır. 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/büyükölük/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 büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken 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 değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

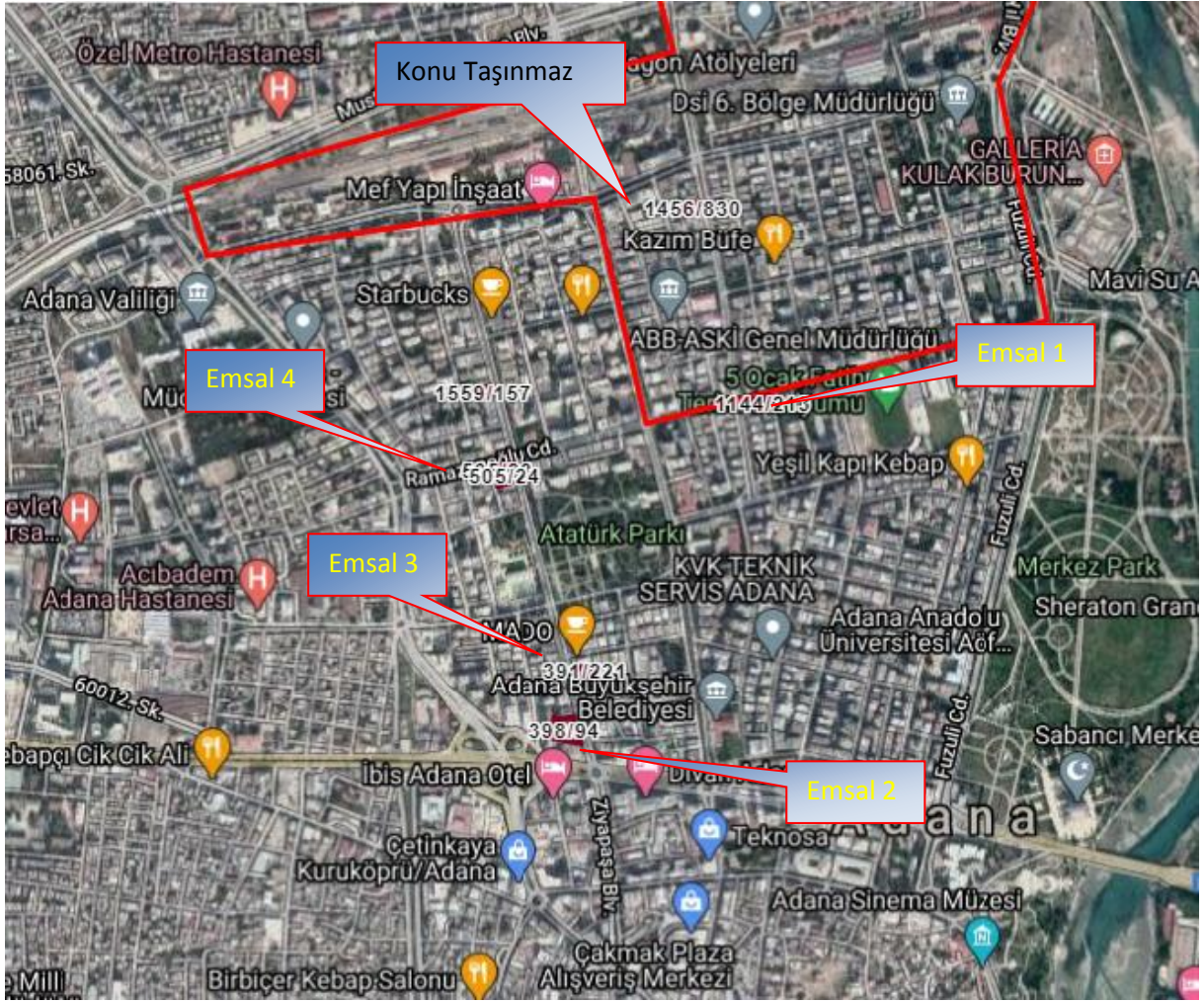
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkanlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bulvar üzerinde ve benzer ticari hareketliliğe sahip olan bulvarlar üzerinde yer alan dükkan emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

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

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Vali Yolu Caddesi	150	150	2.900.000 TL	19.333 TL	GMax Emlak 03224584747	Vali Yolu Caddesi üzerinde 150m ² alanlı, düz giriş cadde konumlu dükkan 2.900.000TL'den satılıktır.
2	Ziyapaşa Bulvarı	800	480	7.000.000 TL	14.583 TL	Sahibinden 05336893794	400m ² zemin+400m ² bodrum olmak üzere 800m ² alanlı dükkan 7.000.000TL'den satılıktır.
3	Ziyapaşa Bulvarı	270	158	2.400.000 TL	15.190 TL	Atlı Gayrimenkul 03224533388	130m ² zemin+140m ² bodrum olmak üzere 270m ² alanlı dükkan 2.400.000TL'den satılıktır.
4	Ziyapaşa Bulvarı	310	182	3.230.000 TL	17.747 TL	Revaç Gayrimenkul 03223631398	120m ² zemin+120m ² asma kat+70m ² bodrum olmak üzere toplam 310m ² alanlı dükkan 3.230.000TL'den satılıktır.

Emsal 1 Gazipaşa Bulvarı'nı dik kesen Vali Yolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Emsal 2, 3, ve 4 Ziyapaşa Bulvarı üzerinde yer alan satışta olan dükkanlardır.

İl merkezinde yer alan Ziyapaşa Bulvarı, Atatürk Bulvarı ve Gazipaşa Bulvarı önemli ticari akslardır. Giyim mağazaları, kafe, restoran, pastane, banka şubesi vb kullanımların yer aldığı bulvarlar üzerinde yoğun ticari hareketlilik bulunmaktadır. Araç ve yaya trafiği yoğunudur. Ziyapaşa Bulvarı üzerinde son 1 yıl içerisinde dükkanlarda boşluk oranları artmış, satılık ve kiralık boş dükkan ayısı oldukça fazladır.

Gayrimenkuller, Gazipaşa Bulvarı'nın Cevat Yurdakul Caddesi'nden girişinde yer almaktadır. Bulundukları noktada ticari hareketlilik yüksektir.

Tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılan gayrimenkuller için zemin kat konumlu dükkan için düzeltme tablosu düzenlenmiştir. Düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Satılık Dükkan Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.900.000	7.000.000	2.400.000	3.230.000
Pazarlık Payı	30%	15%	15%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.030.000	5.950.000	2.040.000	2.584.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	150	480	158	182
Birim M2 Değeri	13.533	12.396	12.911	14.198
Konum Düzeltmesi	15%	10%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	15%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	8%	8%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>15%</i>	<i>25%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	15.563	15.495	15.235	16.753
Ortalama	15.762 TL			

Taşınmazların zemine indirgenmiş birim m² değeri 15.762 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. Büyüklük farkı olduğundan 16 nolu dükkanın birim metrekare değeri %5 oranında, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 nolu bağımsız bölümlerin birim metrekare değeri ise %6 oranında arttırılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Değer
15	143	143	15.762 TL	2.253.929 TL	2.254.000 TL
16	88	88	16.550 TL	1.456.385 TL	1.456.000 TL
17	61	24	16.707 TL	407.662 TL	408.000 TL
18	61	24	16.707 TL	407.662 TL	408.000 TL
19	65	26	16.707 TL	434.394 TL	434.000 TL
20	65	26	16.707 TL	434.394 TL	434.000 TL
21	150	30	16.707 TL	501.223 TL	501.000 TL
22	146	29	16.707 TL	487.857 TL	488.000 TL
Toplam	779	391		6.383.506 TL	6.383.000 TL

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam değeri 6.383.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

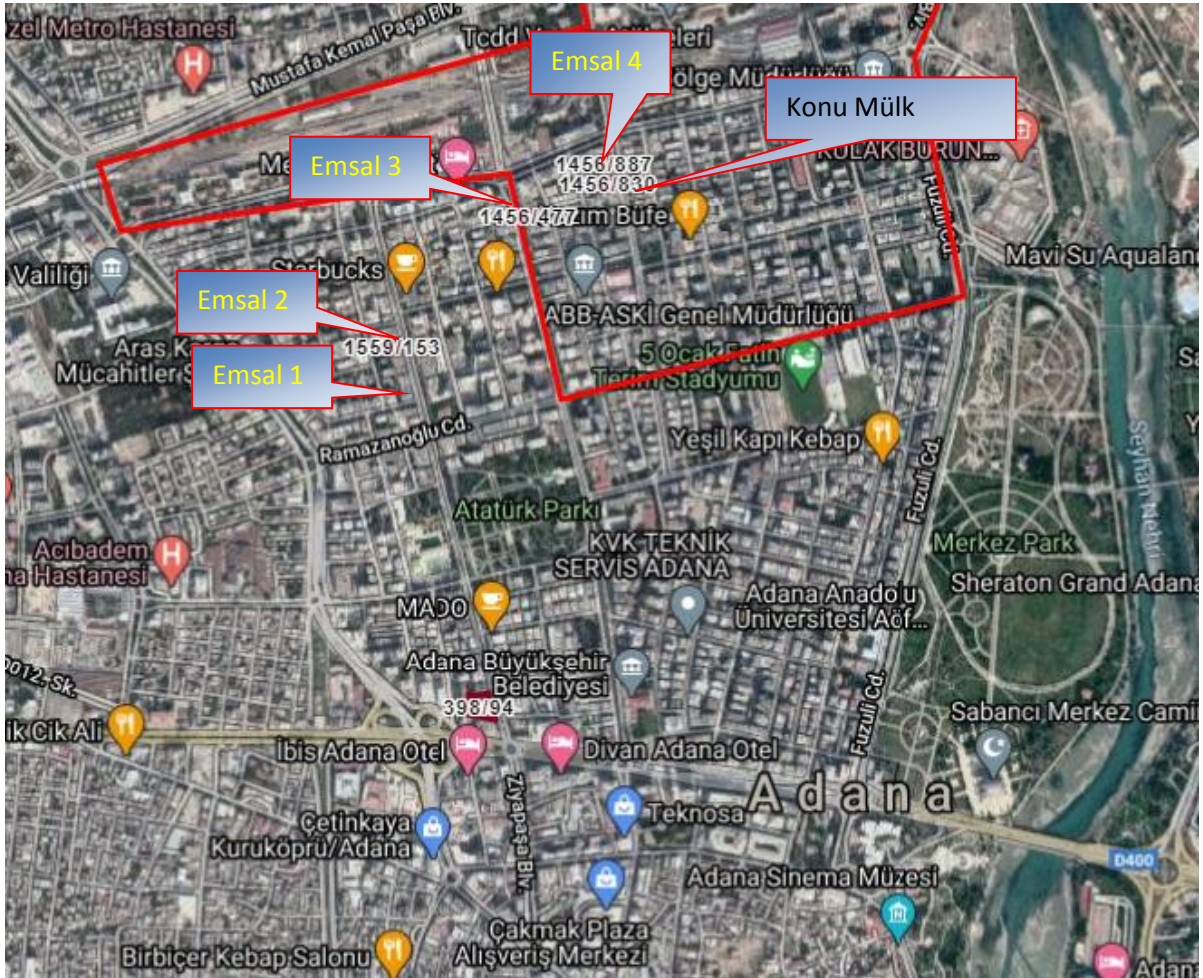
Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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 aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EM SAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Ziyapaşa Bulvarı	800	480	30.000 TL	63 TL	Sahibinden 05336893794	400 m2 zemin+400 m2 bodrum olmak üzere 800m2 alanlı dükkan 30.000 TL'den kiralıktır.
2	Ziyapaşa Bulvarı	270	160	17.000 TL	106 TL	Atlas Gayrimenkul 05333044575	100 m2 zemin+100 m2 asma kat+100 m2 bodrum olmak üzere 300 m2 alanlı dükkan aylık 17.000 TL'den kiralıktır.
3	Atatürk Bulvarı	120	120	10.000 TL	83 TL	Sahibinden 03223633370	Atatürk Bulvarı üzerinde 120 m2 alanlı düz giriş konumlu dükkan yıllık 120.000 TL'den kiralıktır.
4	Gazipaşa Bulvarı	35	35	4.250 TL	121 TL	Royal Emlak 05417329050	Cadde seviyesinden hafif daha aşağı kotta yer alan 35 m2 alanlı dükkan aylık 4.250 TL'den kiralıktır.

Emsal 1 ve 2 Ziyapaşa Bulvarı; emsal 3 Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan kiralık dükkanlardır. Emsal 4 Gazipaşa Bulvarı üzerinde, gayrimenkulün hisasında yer alan dükkanlıdır.

Tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılan gayrimenkuller için zemin kat konumlu dükkan için düzeltme tablosu düzenlenmiştir. Düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Kiralık Dükkan Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	30.000	17.000	10.000	4.250
Pazarlık Payı	5%	20%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	28.500	13.600	9.500	3.400
Büyükölük(m2)	480	160	120	35
Birim M2 Kirası	59	85	79	97
Konum Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	15%	3%	-3%	-20%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	8%	0%	25%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>25%</i>	<i>11%</i>	<i>-3%</i>	<i>5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	74	94	77	102
Ortalama	86,8 TL			

Taşınmazların zemin katı için birim m² kira değeri 86,8 TL olarak hesaplanmıştır. Zemin katta yer alan 15 no'lu bağımsıza göre düzeltme yapılmış olup, büyükölük farkı olduğundan 16 nolu dükkanın birim metrekare değeri %5 oranında, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 nolu bağımsız bölümlerin birim metrekare değeri ise %6 oranında arttırılmıştır.

Bağımsız Bölüm NO	Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Değeri
15	143	143	86,8 TL	12.418 TL	12.400 TL
16	88	88	91,2 TL	8.024 TL	8.000 TL
17	61	24	92,1 TL	2.246 TL	2.200 TL
18	61	24	92,1 TL	2.246 TL	2.200 TL
19	65	26	92,1 TL	2.393 TL	2.400 TL
20	65	26	92,1 TL	2.393 TL	2.400 TL
21	150	30	92,1 TL	2.762 TL	2.800 TL
22	146	29	92,1 TL	2.688 TL	2.700 TL
Toplam	779	391		35.170 TL	35.100 TL

Bölgede yapılan görüşmelerden dükkân geri dönüş sürelerinin 15-20 yıl arasında olduğu öğrenilmiş , buna göre kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir.

Bağımsız Bölüm NO	Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
15	143	143	86,8 TL	12.418 TL	12.400 TL	148.800 TL	6,00%	2.480.000 TL
16	88	88	91,2 TL	8.024 TL	8.000 TL	96.000 TL		1.600.000 TL
17	61	24	92,1 TL	2.246 TL	2.200 TL	26.400 TL		440.000 TL
18	61	24	92,1 TL	2.246 TL	2.200 TL	26.400 TL		440.000 TL
19	65	26	92,1 TL	2.393 TL	2.400 TL	28.800 TL		480.000 TL
20	65	26	92,1 TL	2.393 TL	2.400 TL	28.800 TL		480.000 TL
21	150	30	92,1 TL	2.762 TL	2.800 TL	33.600 TL		560.000 TL
22	146	29	92,1 TL	2.688 TL	2.700 TL	32.400 TL		540.000 TL
Toplam	779	391		35.170 TL	35.100 TL	421.200 TL		7.020.000 TL

Taşınmazların gelir yöntemine göre değeri 7.020.000 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 35.100 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.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	6.383.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	7.020.000 TL

Heri ki yaklaşım ile hesaplanan değerler arasında %10 farklılık 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, değer yaklaşımından/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 rayicin olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla ve sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerleme konusu taşınmazların toplam değeri 6.383.000 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; 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00011 rapor numarası ile müşteri unvan değişikliği doğrultusunda revize rapor; 07.07.2020 tarihinde SEKR-2020-00059 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil 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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.383.000 TL
KDV Dahil	7.531.940 TL

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	35.100 TL
KDV Dahil	37.908 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 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.		 Siciline uygundur. Aysen ŞEKERİOĞLU 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.

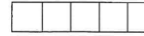
--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ŞEYHAN									
	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 : 8303490 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		18/208		-/-	ZEMİN	16			
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	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 İş. 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 m ²		
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303492 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00		BÜRO		8/208	-/-	ASMA	18
	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	dm 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 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	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 Bim. No.
0,00		BÜRO		8/208	-/-	ASMA	20
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. 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.		Sicilne Uygundur Ayşen ŞEKERROĞLU 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.

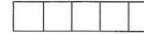
☐ ☐ ☐ ☐

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	m ²	dm ²					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8303496 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.				
0,00		DEPO		10/208		-/-	BODRUM	22				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986										
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		4711	15	1400		17/01/2020		Cilt No.				
Sahife No.								Sahife No.				
Sıra No.								Sıra No.				
Tarih								Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.												

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

TAPU KAYIT BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-16:55



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303489	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//15
Cilt/Sayfa No:	15/1393	Arsa Pay/Payda:	22/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606568	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliğine gidilmiştir) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 2123	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) K3eSV6aVRM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 3

Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303490	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/16
Cilt/Sayfa No:	15/1394	Arsa Pay/Payda:	18/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606569	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -KNRso1aMN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303491	AT Yüzölçüm(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//17
Cilt/Sayfa No:	15/1395	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606570	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Z4P9xUtNfa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303492	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//18
Cilt/Sayfa No:	15/1396	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606571	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vHmAn4Mx4f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 3

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303493	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
il/ilçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//19
Cilt/Sayfa No:	15/1397	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606572	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8In3jSLPgL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 3

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303494	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//20
Cilt/Sayfa No:	15/1398	Arsa Pay/Payda:	8/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birtliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606573	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kf3d6vcCQA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303495	AT Yüzölçümü(m2):	789.50
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//21
Cilt/Sayfa No:	15/1399	Arsa Pay/Payda:	14/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606575	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fUezOpJ0gR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 3

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183920928647	2020-11-25-16.28.38.750489	92864

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1456/830
Taşınmaz Kimlik No:	8303496	AT Yüzölçüm(m2):	789.50
il/ilçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//22
Cilt/Sayfa No:	15/1400	Arsa Pay/Payda:	10/208
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI :22/10/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515606576	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 4711	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Seyhan - 05-01-2018 13:53 - 604	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -houDdH_Y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





T.C.
SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 46011440-730.10-E.32768
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

24.06.2020

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 Sit 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.

e-imza
Av. Rukiye ÇINKILIÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Bu belge Seyhan Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönergesi Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Dışişleri Mahallisi Turgut Cemal Bankası Binası No: 57 Pk: 01068 Seyhan / ADANA
Tel:03224327474 Fax: Elektronik Ad: www.seyhan.bel.tr

Bilgi İçin :

Gökten TAYİZ

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

Bu belgedeki elektronik imza için: <https://sebelsistem.seyhan.bel.tr/BelgeDogrulama/EmlakDogrulama> sayfasına tıklayarak kontrol edilebilir.



PROJE KAPAK SAYFASI

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

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

ODA VİZESİ
 Mahi Cemalpaşa
 Ada: 1456
 Parseli: 830

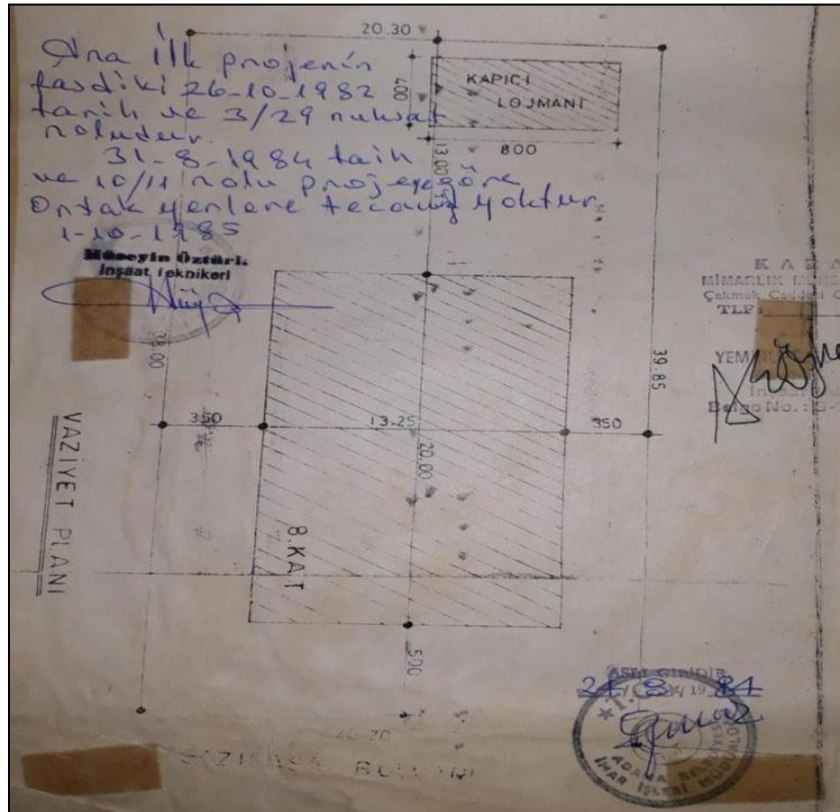
Handwritten note:
 Normal katlar
 31.8.1984 tarihinde
 Zemin, bodrum, asma kat,
 çatı kat alanları 5.

Handwritten date:
 22.10.1986

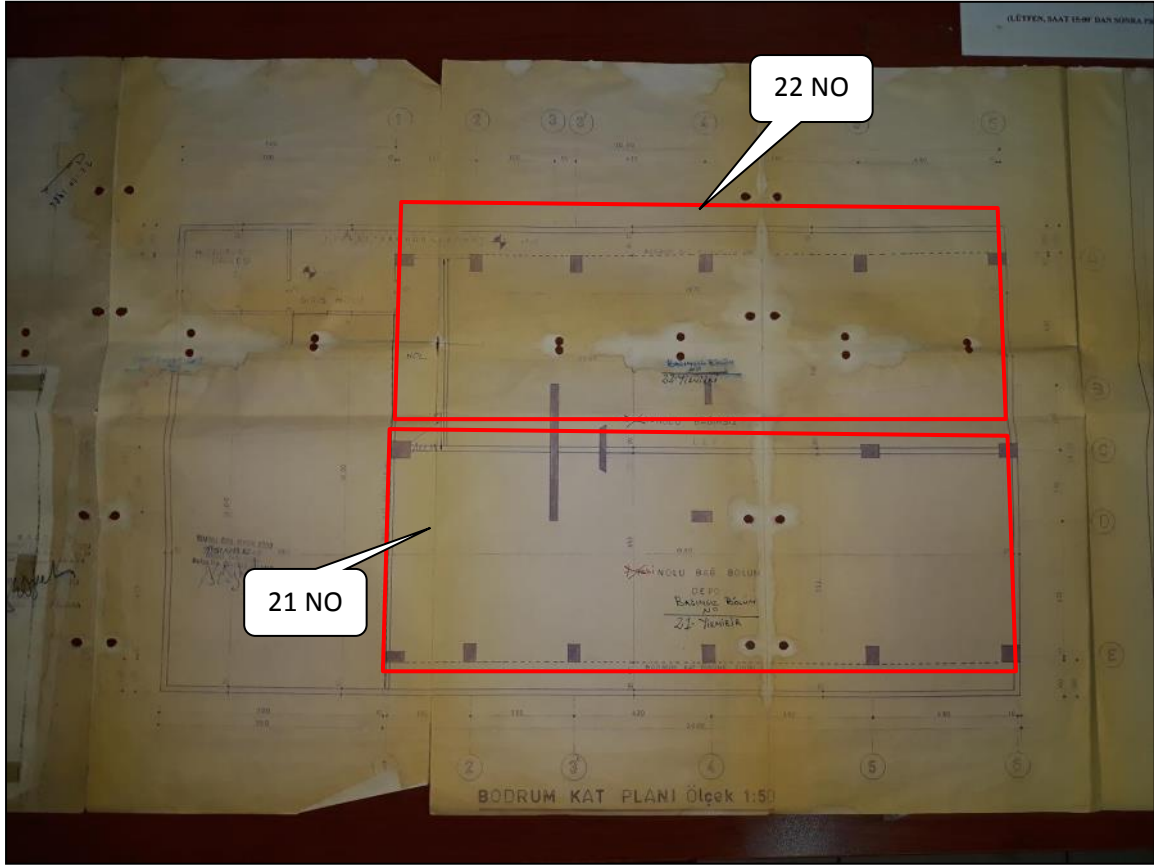
Handwritten text:
 26.10.1982-3/29
 22.10.1986-6985

Stamp:
 Kuvvetli
 SUNA UZUNYAYLI
 MİMAR

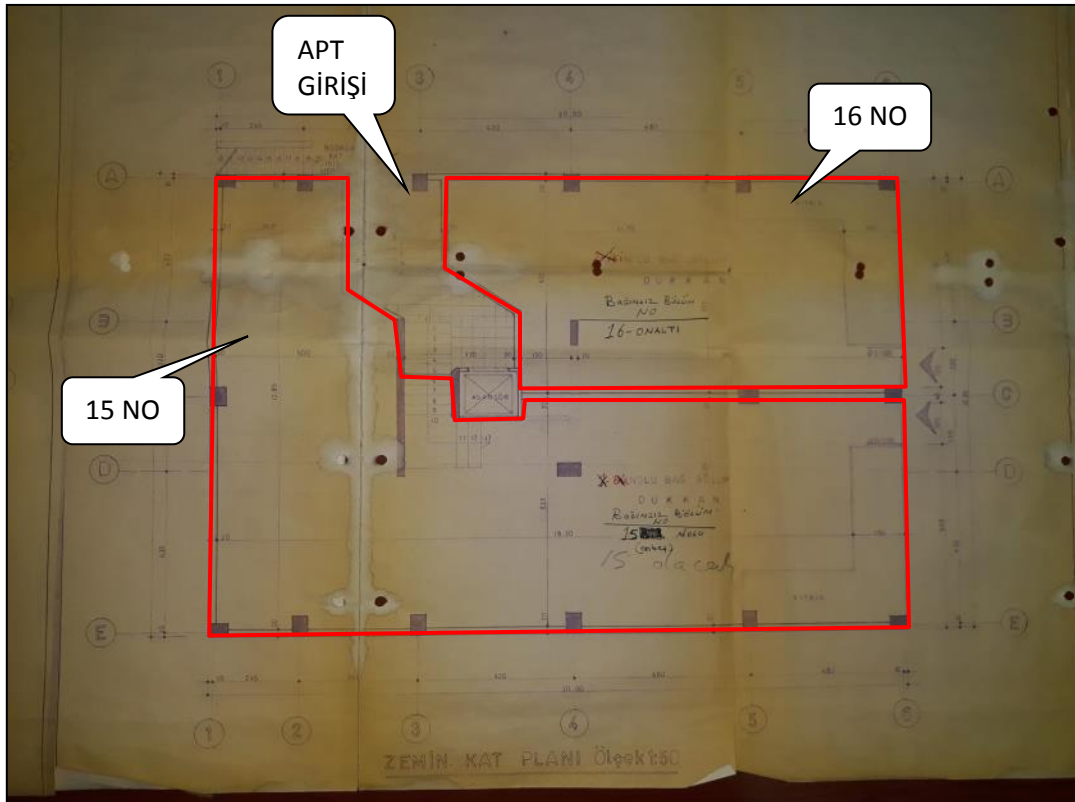
VAZİYET PLANI



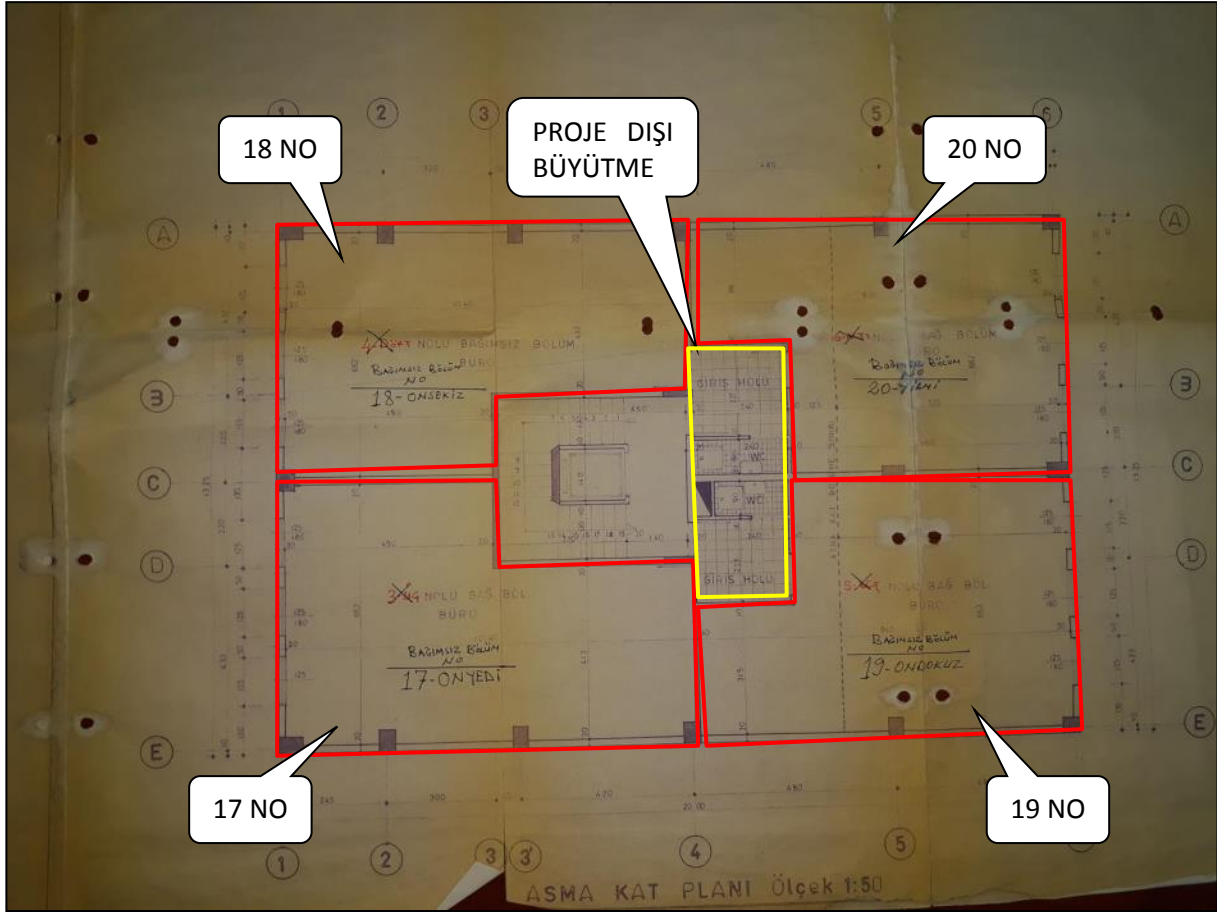
BODRUM KAT PLANI,



ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI



YAPI RUHSATI

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sayfa No : 29
Dosya No : 126

T.C.
Adana İl
Mekke İlçe
Adana Belediyesi

BÖLÜM I - Yapının (Yeri) (Adresi) :
Cemalpaşa

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :
A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi : **Mehmet Seckin**
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : **U.S.**
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum
ise unvanı :
Yapı müteahhit tarafından
yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yapı so-
rumlu-
Adı ve Soyadı : **İbrahim Arman**
Adresi : **Belediye Yolu**
İçerik : **Y. Mimar**

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :
1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kat veya yapı ilavesi için
verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece
ilave kısmına ait bilgi veri-
niz.)
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamiyat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiş-
tir. ☐

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :
Kullanma amacı Yüzölçümü (M2) Kullanma amacı Yüzölçümü (M2) KOD
1. Dükkan 2500
2. Dükkan 700
3. Dükkan
4. Dükkan
5. Dükkan
6. Dükkan
7. Dükkan
8. Sinema, tiyatro
9. Otel, motel
10. Lokanta, gazino
11. Fabrika
12. Atölye
13. İmalathane
14. Hastahane
15. Okul
16. Cami
17. Resmî daire
(İsmi :)
18.
19.
20.
TOPLAM 3200

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

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :
a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı : **8**
Yol seviyesinin üstündeki
kat sayısı : **8**
Yol seviyesinin altındaki
kat sayısı : **1**
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)
24.2
c. Yapının ma-
liyeti (**) **10000**
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.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :
Gelirin mahiyeti Lira Kr.
Yeni Yapı 224050 00
Süre 75 00
Numara 450 00
TOPLAM 224575 00

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

Ruhsatnameyi dolduran memurun
İmzası : **Mehmet Seckin**
Mühasebecinin
İmzası : **Y. Mimar**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2981 Sayılı yasa kapsamındaki yapının

* Bu belge için verildiği ilgili kanun (N) tarihi koyunuz.

☐ 1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Dahil - Gapsız)

☐ 2 YAPI KULLANMA İZİNİ ☐ 3 ☐ 4

☐ 5 RUHSAT VE YAPI KULLANMA HIR.

LİSTE

BÖLÜM 1 - Yapının yeri (Adres) : * Belgenin verilmesi nedeniyle belirtilir.

BÖLÜM 2 - Yapının tabii ve yapılmış kısmı

Özel kişi ise Adı Soyadı : ... ve adresi : ...

Resmî daire veya kuruluş ise Adı : ...

Yapı kooperatifi ise adı : ...

Dışarı çıkartılan kısım ise : ...

Yeni bir yapı ise Adı Soyadı : ...

Grubu ve katları : ...

BÖLÜM 3 - Kapsam

KOD	1 - Geçekundu	2 - Hisseli arsa veya arazi	3 - Kendi parseli içinde	a) Bitmiş yapı için verilmiştir	b) Yarım inş. tamamlanması için verilmiştir	c) Tadilat için verilmiştir	d) Tansirat için verilmiştir	e) Bahçe duvarı için verilmiştir
	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

BÖLÜM 4 - Yapının taşıyıcı sistemi

KOD	a) İskelet	b) Yalın
	İskeletin cinsi	Yalının Cinsi
	1. Çelik	1. Beton
	2. Betonarme	2. Taş
	3. Ahşap	3. Tuğla
	İskeletin diğer maddesi cinsi	4. Kırpiç
	1. Sac, çelik levha	5. Diğer
	2. Beton blok	
	3. Briket	
	4. Tuğla	
	5. Ahşap	
	6. Taş	
	7. Kırpiç	
	8. Diğer	

BÖLÜM 5 - Kullanma amacı ve yüksekliği

Kullanma amacı	Yüksekliği (M2)	Kullanma amacı	Yüksekliği (M2)
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Oteli, motel	
3. Dükkan mağaza		10. Lokanta, restoran	
4. Pazar (çindeki dükkan sayıları)		11. Fabrika	
5. İşyeri Boro (çindeki işyeri sayıları)		12. Atölye	
6. Daire arazi		13. İmalathane	
7. Genel hangar (4 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari amaçlarla kullanılmak üzere gösterilen fabrika, atölye, imalathane gibi ait olanlar için de kullanılabilir)		14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi daire	
		18. Diğer	
		19. Diğer	
		TOPLAM	236

BÖLÜM 6 - Yapının kat sayısı

KOD	a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇERLİDİR

Rayiç bedeli

Esas maliki

Beşan edilen rayiç 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				
İkân 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
Kalorifer	X			Sıcaksu			
Kanalizasyon				Fosseptik			
Asansör							

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire	Daire	Daire	Daire	Olan	Olmayan	Toplam
1. Odalı	2. Odalı	3. Odalı	4. Odalı	5. Odalı			
6. Odalı	7. Odalı						

Yukarıda yeri, adresi, özellikleri ve fenni şartları yazılı sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9 - 15 nci maddesine göre verilmiştir.

2981 Sayılı kanunun 18. maddesine göre 4 / 14 / 19. sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

ve tanzim eden memurun adı : ...

Muhasebecinin Adı Soyadı : ...

Tarih : ...

İmza : ...

Belediye Fen veya İmar İşleri Yetkilisinin Adı Soyadı : ...

Tarih : ...

İmza : ...



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

YAPI KAYIT BELGESİ



00001090320162001

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.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat 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

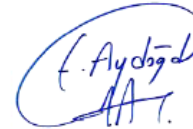
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(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