

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
EDİRNE-UZUNKÖPRÜ
KARGİR BİNA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Rapor Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00112



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-2020-00112
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rıza Efendi Mahallesi, 205 Ada, 2 Parselde Kayıtlı “Kargir Bina” nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Rıza Efendi Mahallesi, Gazi 1 Caddesi, Şekerbank Apartmanı, No:56, Uzunköprü/Edirne
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	114,70 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	184 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	2.308.000
KDV Dâhil	2.723.440

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	12.500
KDV Dâhil	13.500

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına 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 Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Uzunköprü İlçesi	12
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	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	21

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00112

Raporun Türü : Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rıza Efendi Mahallesi, 205 Ada, 2 Parselde Kayıtlı “Kargir Bina” nitelikli Taşınmazın Güncel pazar değeri ve pazar kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme 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 değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, 215 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Bina” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası 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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

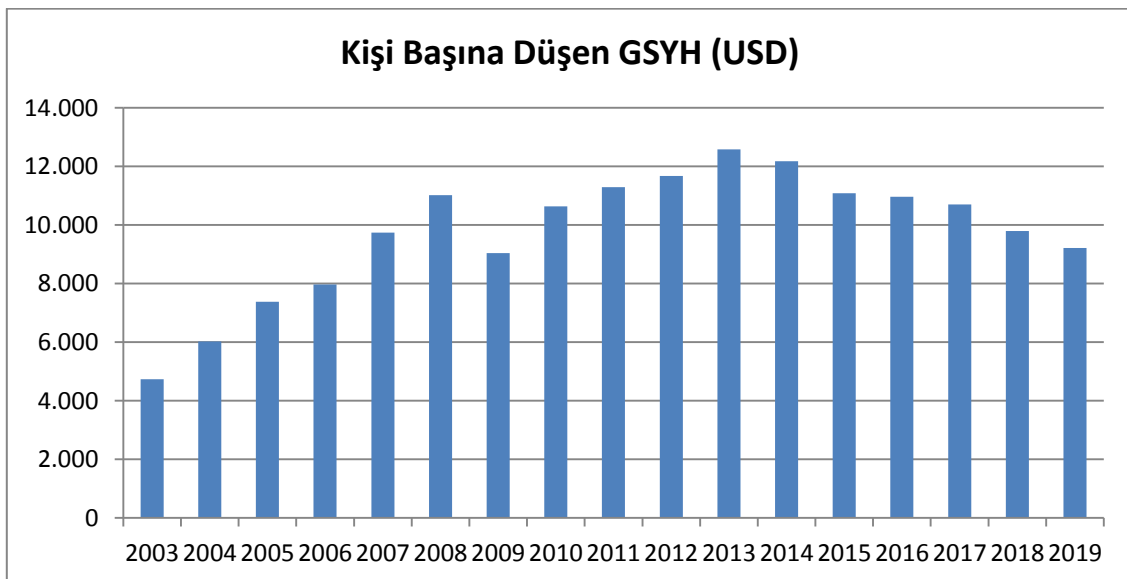
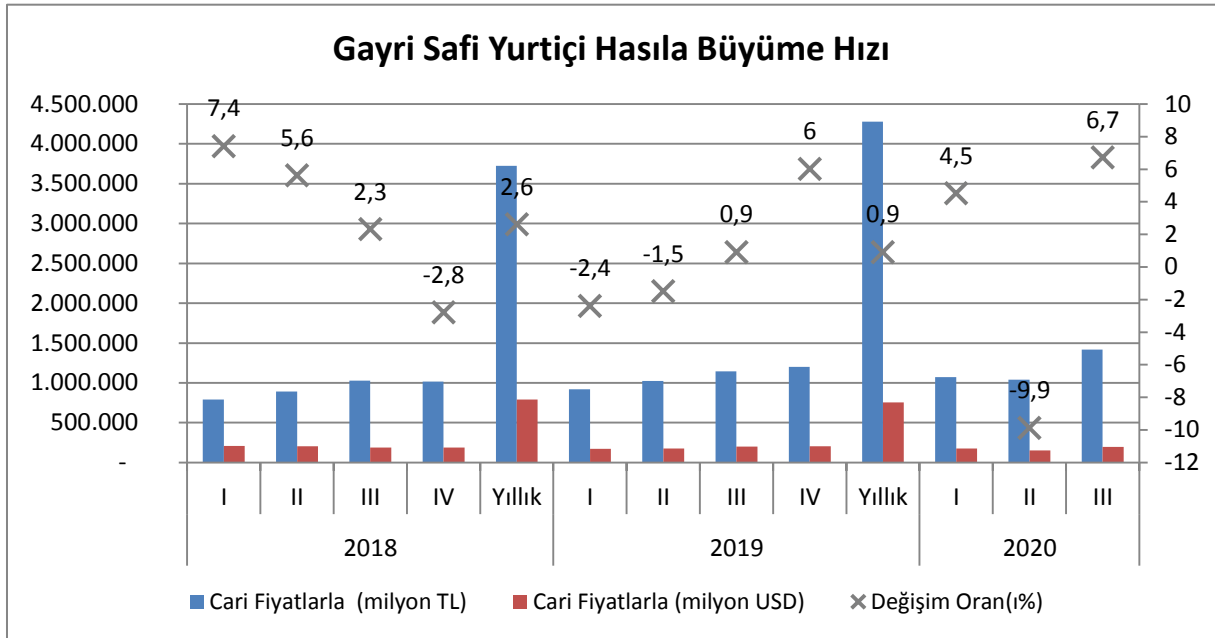
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

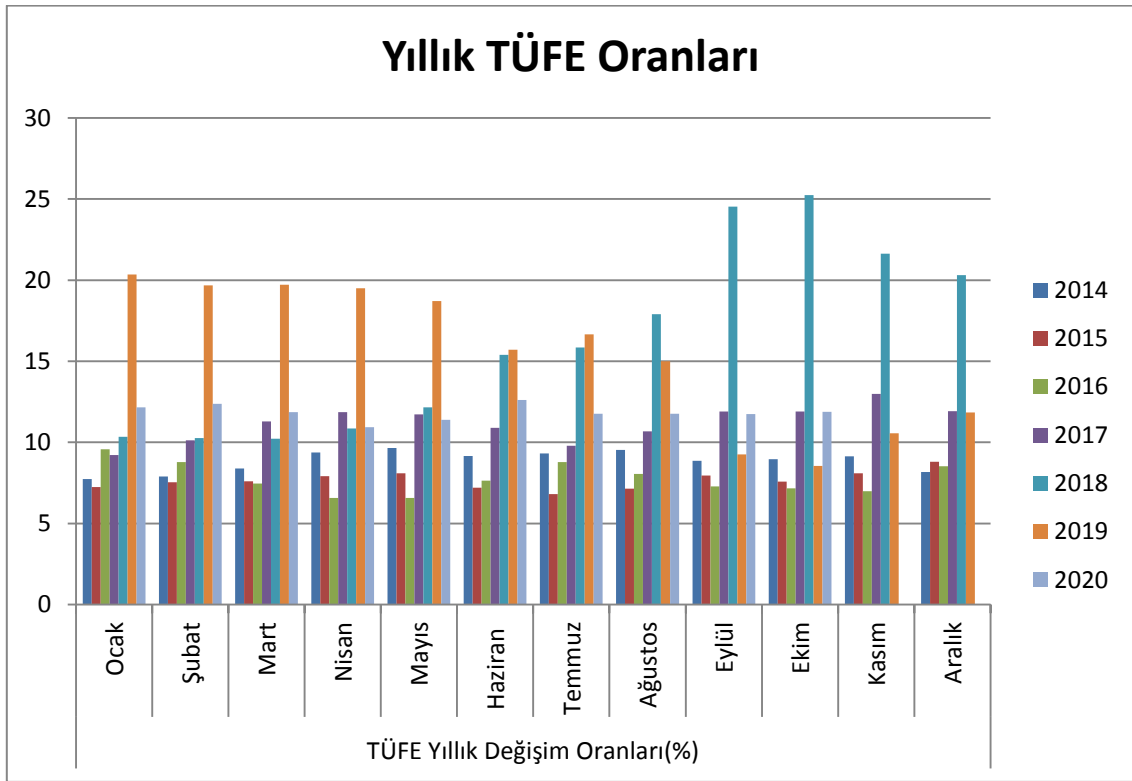
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 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

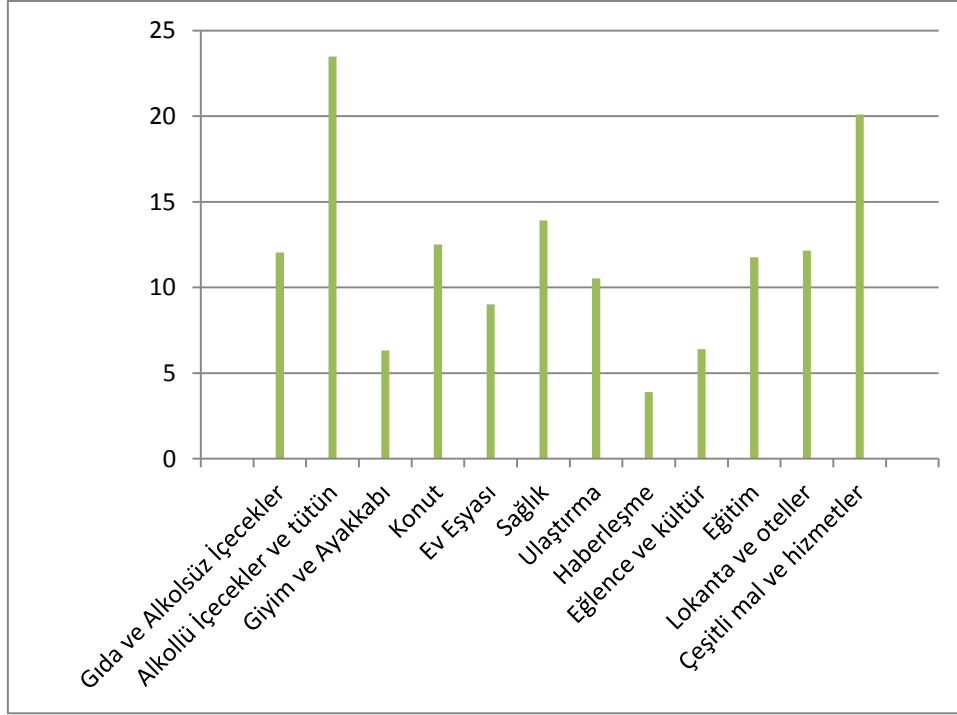
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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 gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansıyla G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



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.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

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 çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD 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 oluşturmuştur.

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 Uzunköprü İlçesi

Uzunköprü Türkiye'nin en batı sınırındadır. İlçe Edirne ilinin orta kısmında ve Trakya yontukdüzü üstündedir. Doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, batıda Meriç ilçesi ve Yunanistan, kuzeyde Edirne merkez ve Havsa ilçeleri, güneyde İpsala ve Keşan ilçeleriyle komşudur.

Kapladığı yer bakımından Edirne ilçeleri arasında birinci gelir. İstanbul'a 275 km. uzunluğunda demiryolu, 250 km. karayolu ile bağlıdır. Istranca silsilesinin batı eteklerinden akan bir takım dereleri alan Ergene Nehri, kentin kenarından



geçerek İpsala ilçesinin Sarıcaali Köyü'nden Meriç Nehri'ne dökülür. İlçe topraklarının ortasını kaplayan Ergene ovası, Ergene Irmağı taşıdığı zaman ovaya bolca mil bırakır. Bu nedenle ova toprakları çok verimlidir. Her çeşit ürün yetiştirmeye elverişlidir. Ergene Ovası'nın Uzunköprü bölümünde artezyen kuyuları açılması olanakları da vardır. Ergene Ovası'nda genellikle sulu tarım yapılmaktadır. Son yıllarda Devlet Su İşleri yaptığı ıslah çalışmaları sonucu, su taşkınları büyük ölçüde önlenmiş durumdadır. İlçe, Akdeniz ikliminin "Trakya Geçit Tipi" alanındadır. Bu iklim deniz ve kara iklimleri arasında bulunan sert bir iklimdir. Rüzgârlar, genellikle kuzey yönlerden ve orta şiddette eser. İlçe, yağış bakımından yarı nemlidir. Doğal bitki örtüsü, kuru ormandır. Ormanın ortadan kaldırıldığı yerlerde bozkır oluşmuştur. Bozkır, tarla ve otlak olarak kullanılır.

Halkın % 60'ı kırsal kesimde yaşar ve geçimini tarımdan sağlar. En çok buğday, pirinç, ayçiçeği, şeker pancarı yetiştirilir. Hayvancılığa bağlı olarak kurulmuş olan mandıralarda peynircilik yapılır. Tarıma dayalı bir sanayi yapısı vardır. Başlıca sanayi kuruluşları peynir, bitkisel yağ, un, yem ve çeltik fabrikalarıdır.

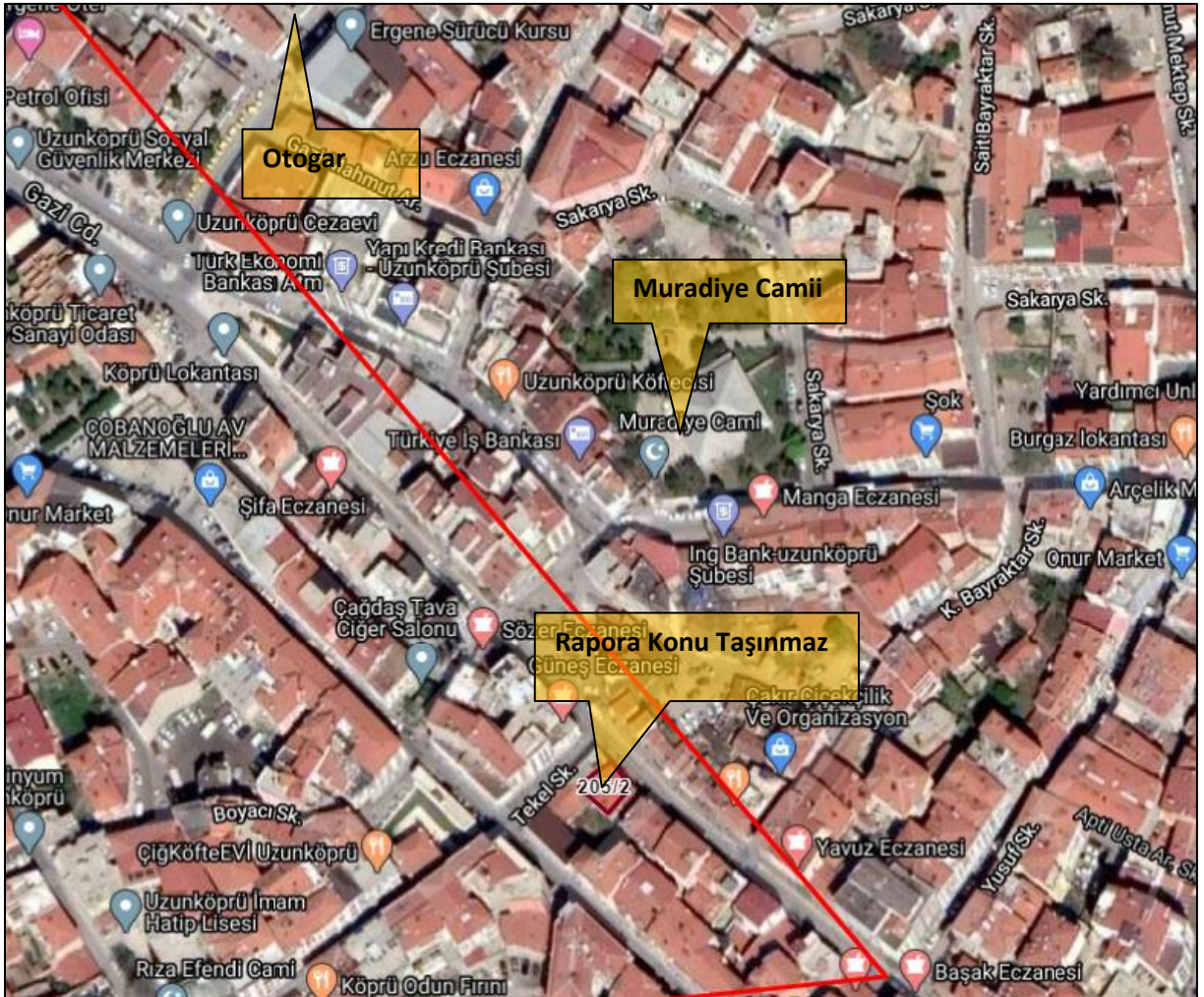
Uzunköprü ilçesinin 2019 yılı nüfusu 61.087 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, Gazi Caddesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza, tarihi Uzunköprü'den ilçe merkezine girdikten sonra hiçbir yöne sapmadan Gazi Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde yaklaşık 280 m gidilerek ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu cadde, Uzunköprü ilçesinde kaymakamlık binasını ve ilçe merkezini, tarihi Uzunköprü'ye bağlayan cadde olup, ilçe merkezinde ticari yoğunluğu araç ve trafik yoğunluğun en yüksek olduğu bölge olarak göze çarpmaktadır. Genellikle banka şubeleri, kuyumcu dükkânları, kurumsal markalı mağazalar bu cadde üzerinde konumludur. Taşınmaz Uzunköprü Belediyesi'ne 240 m, Uzunköprü Kaymakamlığı'na 300 m uzaklıktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Edirne
İlçesi	Uzunköprü
Mahallesi	Rızaefendi
Mevkii	-
Pafta No	70
Ada No	205
Parsel No	2
Yüzölçümü	114,70 m ²
Niteliği	Kargir Bina
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi takyidat yer almamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 30.04.2018 tarih 4979 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 23.01.2020 Tarihinde 1196 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 cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerinde bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Uzunköprü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, 205 ada 2 numaralı parsel; 06.03.2018 tarih ve BMK 41 sayılı 1/1000 ölçekli Uzunköprü Uygulama İmar Planı içinde kalmakta olup, Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı imar lejantı içerisinde yer almaktadır. Uzunköprü Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan bilgiye göre parselin yola yaklaşık 10 – 12 m² terki vardır.

15

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 28.12.1981 tarih Bila no'lu mimari projesi
- 28.12.1981 tarih 82/18 no'lu Yapı Ruhsatı
- 28.05.1982 tarih 36/20 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

görülmüştür.

Gayrimenkul için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait M2422158233E6 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) 13.02.2020 tarihinde alınmış olup taşınmazın Enerji Performansı F Grubu, Sera Gazı Emisyonu ise G Grubu olarak sınıflandırılmıştır. İlgili Belge rapor ekinde sunulmuştur.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve

şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmaz yapı kullanım izin belgesi almış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası 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 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 1 Normal Kat
Yaşı	:	~38
Brüt Alanı	:	184 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mazotlu Kat Kaloriferi ve Klima
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz zemin ve 1 normal katlı banka şubesi maksatlı kullanılan binadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina kuzeydoğu yönden Gazi Caddesi’ne, güney yönden Bezirci Sokak’a cephelidir.
- Ana arter olan Gazi Caddesi’ne olan cephe uzunluğu yaklaşık 10 m genişliğindedir.
- Banka şubesi girişi Gazi Caddesi’nden, zemin kattan ve orta akstan verilmiştir.
- Bina dış cephesi zemin katta kompozit kaplı olup 1. normal katta ise dış cephe boyalıdır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavanıdır.
- Zemin ve 1. normal katta ihtiyaca göre kısımlar alçıpan ile bölümlendirilmiştir.

- Zemin katta; vezne, 1. normal katta müdür odası, arşiv, kasa dairesi, kazan dairesi 2 adet WC, mutfak bulunmaktadır.
- Mevcut durumda binanın zemin katı 92 m², normal katı 92 m² alanlıdır.

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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Kaymakamlık, belediye gibi kamu kurumlarına yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç, toplu ulaşım araçları ve yaya olarak ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 40 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum da gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.
- İmar durumu parsel üzerine 5 kat yapılaşmaya müsaade etmektedir. Mevcut yapı 2 katlı olup mevcut yapının yerine 5 katlı yapı yapma imkânı vardır.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın bina nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan dükkân ve binalar 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 bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina ve dükkân emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN VE BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Anabacı Caddesi'nin devamında Hamdi Bey sokak	315	208	1.620.000	7.788	Zafer Emlak 0284 518 11 57	Zemin kat 140 m2, asma kat 110 m2, bodrum kat 65 m2'dir.
2	Telliçeşme Meydan Bölgesinde	294	174	3.400.000	19.540	Re-Met Emlak 0541 514 0841	Meydan bölgesinde oldukça eskimiş komple bina (54 m2 zemin 60 m2 4 normal kat)
3	K Bayraktar Sokak /Gazi Caddesi'ni kesen sokak	73	73	650.000	8.904	Kadir Emlak 0 534 337 19 60	Gratis'in hemen yanında sokak içi dükkan.



Satılık Emsal Krokisi

Yapılan saha çalışmalarında konu taşınmaza uygun nitelikte ve konumda satılık dükkân / bina nitelikli mülk bulunamamıştır. Konu taşınmaz konum itibarıyla kentin en önemli caddesinde, hemen hemen de caddenin en önemli noktasındadır. Gazi Caddesi gayrimenkul fiyatlarının en yüksek olduğu konum olup düşük arz ve yüksek talep ile fiyatlar bu mertebelere ulaşmıştır. Bölgede faaliyet gösteren nitelikli aracılık firmaları ile yapılan görüşmelerde Gazi Caddesi'nin bölgeye göre çok yüksek fiyatlandığı ve bu fiyatlardan alım – satım gerçekleştiği öğrenilmiştir. Cadde üzerindeki alım satımların büyük çoğunlukla ilana çıkılmadan gizli şekilde pazarlanmakta ve satışı gerçekleşmektedir. Alım satım faaliyetlerinde aktif rol oynayan aracılık firması yetkililerine göre Gazi Caddesindeki istenen birim satış fiyatları 15.000 – 20.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Bu cadde bir yan caddeye göre en düşük şartlar altında dahi iki kat fazla fiyatlıdır. Bu yüzden yüksek düzeltme faktörleri kullanılmıştır. Arka sokaklarda ise fiyatlar 10.000 TL / m² civarındadır.

Elde edilen emsaller üzerinden konu taşınmaza uygun düzeltme çalışmaları yapılmıştır. (2 no'lu emsal kent meydanında yer aldığından daha iyi konumda olarak değerlendirilmiştir).

Dükkan ve Bina			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.620.000	3.400.000	650.000
Pazarlık Payı	15%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.377.000	2.720.000	520.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	208	174	73
Birim M2 Değeri (TL)	6.620	15.632	7.123
Konum Düzeltmesi	100%	-20%	70%
Büyüklük Düzeltmesi	5%	0%	-7%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	30%	30%	80%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>135%</i>	<i>10%</i>	<i>143%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	15.557	17.195	17.310
Ortalama (TL)	16.687		

Emsallerde ve konu mülkte bodrum katlar 20/100 normal katlar 50/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 16.687 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alanı (TL)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
184	138	16.687 TL	2.303.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması ve binanın yaklaşık 40 yıllık bir yapı olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul 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.

Değerleme konusu taşınmazın ticari bir mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama

birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Gazi Caddesi	140	140	14.000 TL	100 TL	Aygun Emlak 05554708522	Maksul mağazası yakın zamanda 14.000 TL'den kiralınmıştır. Konu taşınmazın karşısında yer almaktadır.
2	Gazi Caddesi	45	45	3.500 TL	78 TL	Zafer Emlak 0532 3323860	Gazi Caddesi fotoğrafçı 45 m2 için 3500 TL kira ödemektedir.
3	Anabacı Caddesi	150	150	14.000 TL	93 TL	Aygun Emlak 05554708522	PTT 150 m2 büyüklüğündeki yer için 14.000 TL ödemektedir.



Kiralık Emsal Krokisi

Emsallerde tek katlı olup konu mülkün 1. Katı ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Dükkan			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira (TL)	14.000	3.500	14.000
Pazarlık Payı	0%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	14.000	3.500	14.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	140	45	150
Birim M2 Kirası	100	78	93
Konum Düzeltmesi	0%	0%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	100	70	103
Ortalama	91 TL		

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 91 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki satılık dükkanların olası kira getirileri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %6,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bina Alanı(m ²)	Bina Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
184	138	91 TL	12.500 TL	150.000 TL	0,065	2.308.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri 6.5.3 Gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 12.500 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.303.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.308.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olup gerçekleşen kira değerlerine erişilmesi sebebiyle, gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer esas alınmıştır.

Buna göre değerleme konusu taşınmazın değeri 2.308.000 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-2019-00024 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu değerleme raporu müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarih ve SEKR-2020-00024 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarih ve SKR-2020-00073 numaralı rapor 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 gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	2.308.000
KDV Dâhil	2.723.440

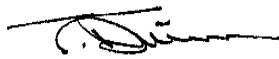
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	12.500
KDV Dâhil	13.500

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına 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

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	EDİRNE
	İlçe:	UZUNKÖPRÜ
	Mahalle/Köy:	RİZAEFENDİ
	Mevki:	
	Ada:	205
	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	114,70 m2
Not:	KARGIR BİNA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Hissesiye düşen m ² : 114,70
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	76508270
	Konum Bilgisi:	
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Üzerine Değişikliği
	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	23/01/2020 - 1196
		İşlem Bedeli:
		Siciline Uygundur
		Yerleşim Tarihi: 23/01/2020
		Yetkili Mercimek
		Tapu Müdürü
		
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile perh ve belârlmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-16:50



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
071920198913	2020-11-25-16.24.59.343658	19891

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	205/2
Taşınmaz Kimlik No:	76508270	AT Yüzölçüm(m2):	114.70
İl/İlçe:	EDİRNE/UZUNKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Uzunköprü	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	RIZAEFENDİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/212	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
516171001	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	114.70	114.70	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-01-2020	-

1 / 2

						1196	
--	--	--	--	--	--	------	--

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

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



2 / 2

T.C. UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ İmar ve Çölçülük Müdürlüğü Tarih: 30/04/2020-20		Adı Soyadı : ÇEKİRÇİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adresi : Uzunköprü/EDİRNE 30/04/2020 tarihli dilekçeye karşılık.	
1	X	10	X
2	-	11	X
3	-	12	-
4	-	13	-
5	-	14	X
6	X	15	X
7	-	16	X
8	-		

10 - Sanayi bölgesi sınırlarındadır.
11 - Zemin kat ticaret
12 - Zemin etekli yapıdır.
13 - Silt bölgesi içindedir.
14 - Alt bölge içindedir.
15 - Otomatik yönlendirme yapılmıştır.
16 - Yola tek yapıştırılmıştır.
Kanal katmanları katmanlarda bulunur katlılıklar diğer katmanlar ile bağlantılıdır.

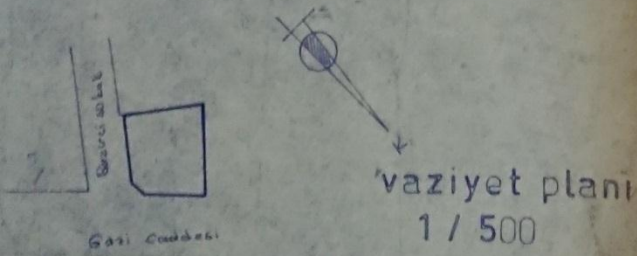
Bu imar durumu 3194 sayılı İmar kanunu ve yönetmeliğine göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu imar durumu bir yıl için geçerlidir. İmar durumu talep üzerine verilmiştir.

Bina yüksekliği	Yönetmelik	İnşaat yüksekliği	Bölge Yüksekliği Kat Tavanı
Bina derinliği	Yönetmelik	TAKS	-
Ön bahçe mesafesi	-	KAKS	-
Konut mesafesi	-	EMSA	Yönetmelik
Arka bahçe mesafesi	Yönetmelik	Meri İmar planı	Resitasyon
Bulunduğu belediye	UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ	Ölçü	1/1000
Mahalle/Merkezi	Rızacemal Mahallesi	Pafta no	7170241c
Sokağı	Osman Caddesi	Teslik tarihi	05.03.2018
Tapu no	Pafta	Adı	Pafta
70	205	2	Çekirçili

İmar durumu plan
T.C. ÇEKİRÇİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Soner KUTLU
T.C. ÇEKİRÇİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30/04/2020
30/04/2020

ERHAN GÜRBÜZ BEZCİ'YE AİT
İŞYERİ TATBİKAT PROJESİ
ÖLÇEK : 1/50

Rıza efendi mahallesi
Gazi caddesi
UZUN KÖPRÜ



Projelerin hazırlanması ve hesaplarından
mütevellit hertürid mesuliyetini kabul
ediyorum.

ENİS ÖZ
YÜK. MİMAR
Mim. Oca Sic. No. 2493
Tic. Oca Sic. No. 619 / 2381
UZUNKÖPRÜ

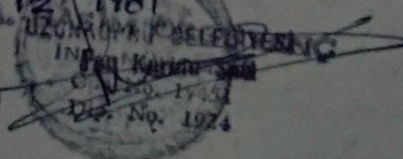
Pınarlı mahallesi Görü ve cadde sokakında kapı
Nosu Cifti sahife sıra ve kadastro nun plota 70
Ada 205 Parsel 2 kapı sağı arda binada yapı
lacak binanın 2 kat Tachlet 16.10m
Bel. Kanunu ile 6785 sayılı İmar kanunu ile 6785
sayılı İmar kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri
rinin her bir şartına ve diğer ilgili mevzuat şartlarına
ve belgelerin talimatlarına ve diğer belgelerin alınmasından
meydana gelecek kaza arızaları bütün kaza ve fenai mesul
yetleri kabul edeceğimi taahhüt ederim.

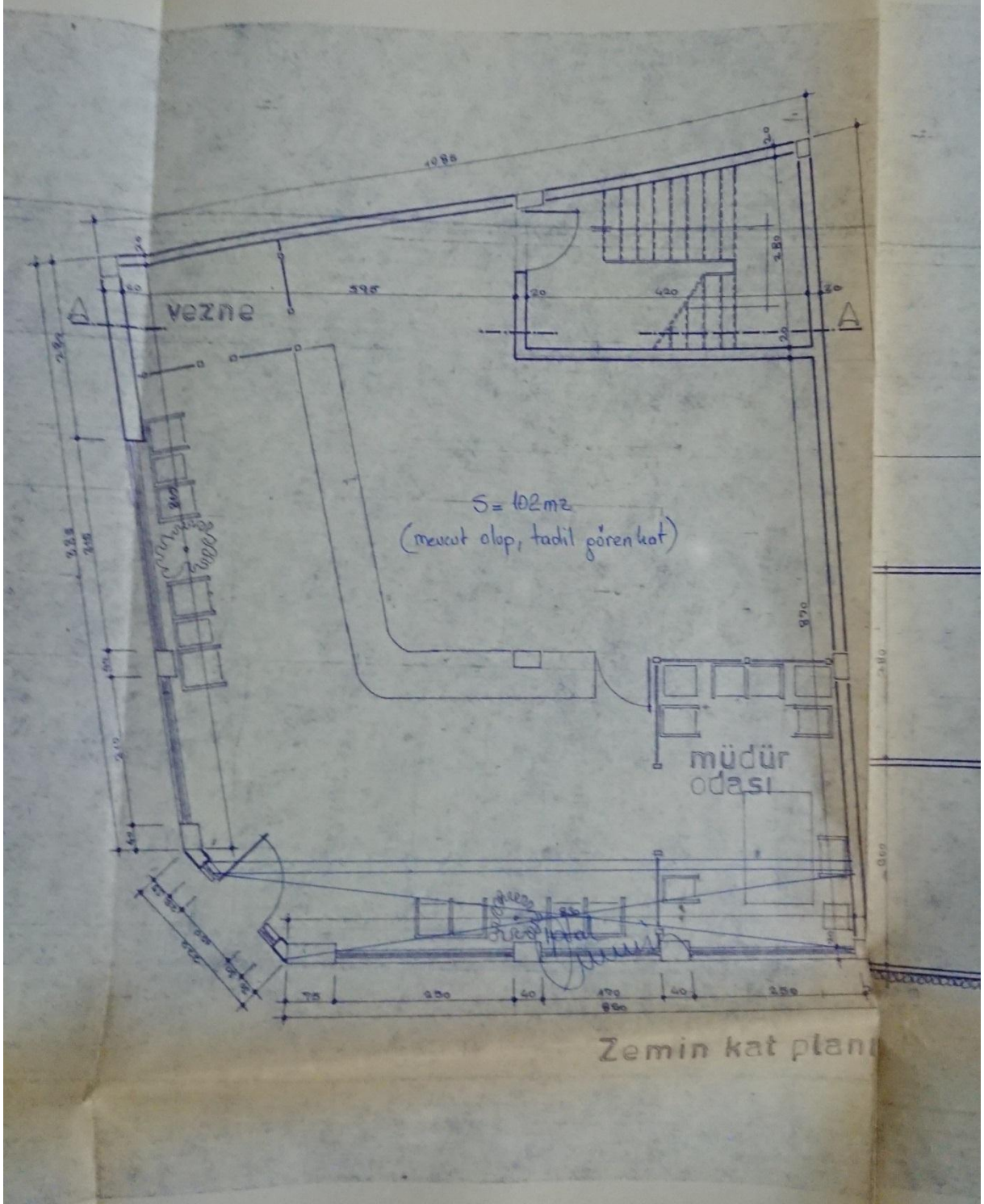
28/12/1981

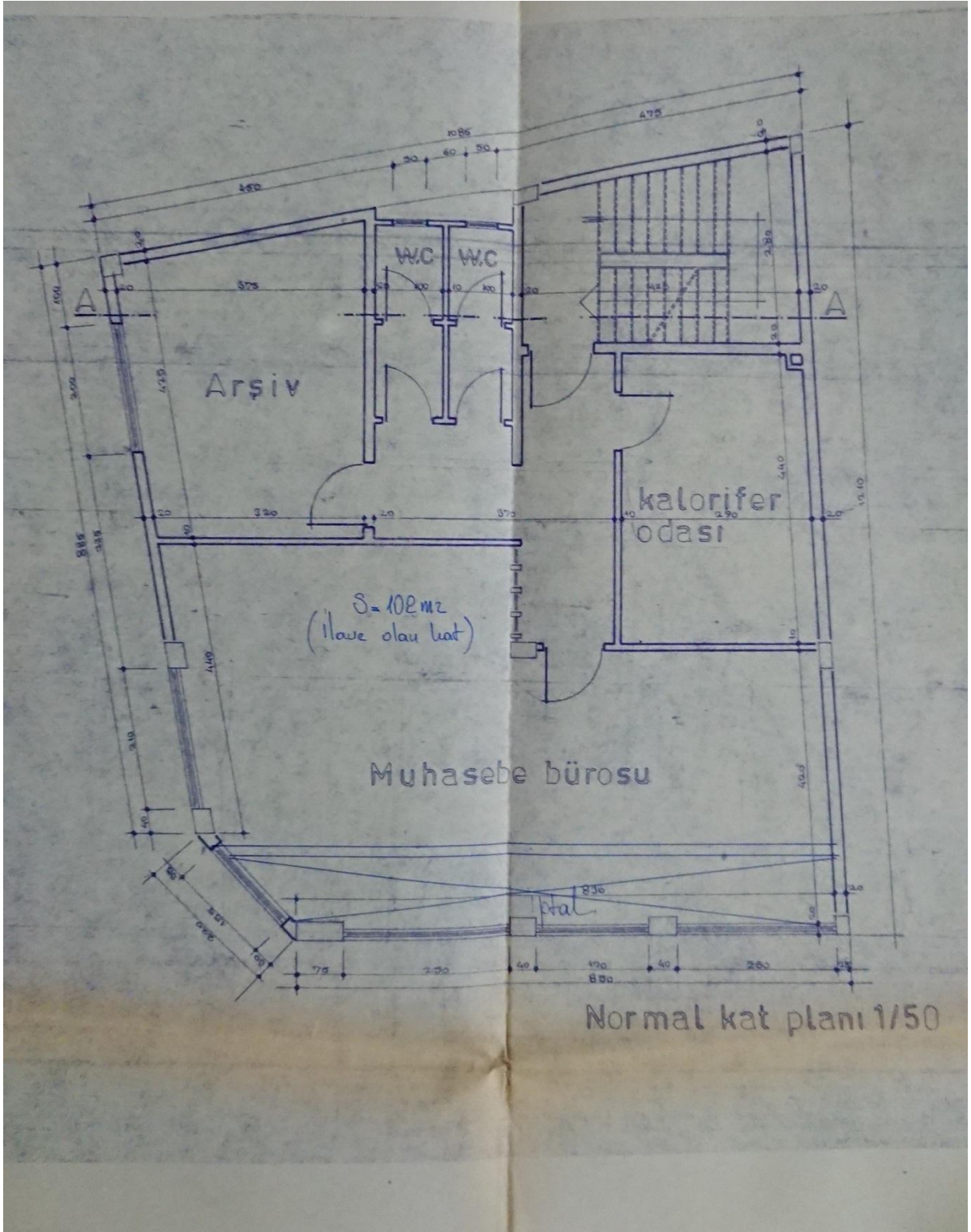
ENİS ÖZ
YÜK. MİMAR
Mim. Oca Sic. No. 2493
Tic. Oca Sic. No. 619 / 2381
Yenigörsel No. 214
UZUNKÖPRÜ



Belediye Kanunu ile 6785 sayılı İmar kanunu
ve tathmetnamesi ve diğer mevzuat hükümlerine
göre yapılması üzere UZUNKÖPRÜ ile mukavemet
statik ve bitirme işleri ve diğer işleri
hertürid mesuliyetini kabul ederim.
Bu evrakın makul şartlarla teslim edilmesi hususunda
28/12/1981







T. C.
İl: İzmir
İlçesi: Çiğli
Belediyesi: Çiğli

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 1
Sahife No. : 1
Dosya No. : 1

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semt	:	
Mahalle	:	
Sokağı	:	
Varsa bina numarası	:	
Pafta numarası	:	
Ada numarası	:	
Parsel numarası	:	
İmar durumu numarası	:	

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi	:	
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	:	
Resmî daire veya kuruluş ise ismi	:	
Yapı kooperatifi ise, ünvanı	:	
Diğer şirket veya kurum	:	
İse ünvanı	:	
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise	:	
Adı, Soyadı ve Adresi	:	
B. Yapı sorumluluğunu alanın	:	
Adı ve Soyadı	:	
Adresi	:	
Unvanı	:	

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

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

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı		9. Otél, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika		
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâtخانه		
7. Gerek, hangar		14. Hastahane		
6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari yapılarait, dükkanlar, sinal yapılar (Fabrika, atölye, imalâtخانه gibi) ait depo, ardiye, gerek ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi :)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	184	

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

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
a) İskelet	☐	
İskeletin cinsi		
1. Çelik	☐	
2' Betonarme	☐	
3. Ahşap	☐	
4. Diğer	☐	
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		
1. Saç, 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	☐	

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	2
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	0
b. Yapının yüksekliği (Metro) (*)		8.4
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahalli raylıca göre bir (M2) alının takribî maliyet fiatı? TL	
	2) Yapının Balediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL	

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Cinsi	Lira	Kr.
Harç		
Ceza		
Toplam	6629	

NOT : 1) Birten fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerin tam sayı olarak alınır kısırları göstermeyiniz.

BÖLÜM : VIII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 191 ... tarih ve ... sayılı mektupla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: ...
Ruhsatnameyi doldüren memurun imzası: ...
Mühasebecinin imzası: ...
Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası: ...

Ticaret Mühürsahibi S.A.S. İsmi: ...

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

TC
EDİRNE İli
İçişleri Bakanlığı
Belediyesi

Cilt No. : 36
Sayfa No. : 20
Dosya No. :

Yapının yeri (Adres)
Semi
Mahallesi : 2. Etiler Mahallesi
Sokak : 2. Etiler Sokak
Bina No. : 20
Pafta No. : 205
Ada No. : 205
Parcel No. : 205
İmar durumu No. : 205

Yapının sahibi
Özel kişi İse Adı, Soyadı ve Adresi : 2. Etiler Mahallesi 2. Etiler Sokak 205 Ada 205 Parcel 205
Resmî daire veya kuruluş İse İsmi : 2. Etiler Mahallesi 2. Etiler Sokak 205 Ada 205 Parcel 205
Yapı kooperatifi İse unvanı :

Yapı müteahhit tarafından yapılmış İse adı, soyadı, adresi :

Bölüm : I — Yapı kullanma izn kâğıdının kapsamı
Yapı kullanma izn kâğıdı
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☒
2. İlâve yapı için verilmiştir ☒
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☐

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. su
1. Esas ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 28.12.1981
b) Cilt No. : 202
c) Sayfa No. : 18
d) Dosya No. :

2. Varsa ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi :

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü
Kullanma amacı Yüzölçümü (m²) Kullanma amacı Yüzölçümü (m²) KOD
1. Ev 8. Sinema - tiyatro
2. Apartman 9. Otel - motel
3. Dükkan - mağaza (sayısı : 184) 10. Lokanta-Gazino
4. Pasaj (içinde dükkan sayısı :) 11. Fabrika
5. İşhanı büro (içinde işyeri sayısı :) 12. Atölye
6. Depo - ardiye 13. İmalâtخانه
7. Genel hangar (6 ve 7 m² madde de yer alan ticari yapılar alt alanları, Sinal yapılar (Fabrika, atölye, imalâtخانه gibi) alt alanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.) 14. Hastahane
15. Okul
16. Cami
17. Resmi daire (İsmi)
18.
19.
TOPLAM 184

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

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi
Taşıyıcı sistem
a) İskelet ☐ b) Yığma ☐
İskeletin cinsi :
1. Çelik ☐ 2. Betonarme ☐ 3. Ahşap ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Sac. çelik levha ☐ 2. Beton blok ☐ 3. Briket ☐ 4. Tuğla ☐ 5. Diğer ☐
6. Tas ☐ 7. Kerpiç ☐ 8. Diğer ☐
NOT : İskelet ve yığma yapılar inşaat malzemesi olarak kullanılmış İse, miktar itibarıyla fazla kullanılan malzemenin karşısındaki ☐ içine (x) konunuz.

(*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği
Toplam kat sayısı : 2
a - Yapının kat sayısı
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 2
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : -
b - Yapının yüksekliği (metre) : 6

Bölüm : VI — Yapının inşaat süreci
Yapının inşasına başlandığı tarih : 28.12.1981
Yapının inşasının bittiği tarih : 28.12.1982

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli
Yapının lûm maliyet değeri (Ara harc) : 1200000
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır ☐
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır ☒
3. Yapı ihale yolu ile müteahhitle yapılmıştır ☒

Bölüm : VIII — Konutların özellikleri
a) Bina ile ilgili özellikler
Özellikler Var Yok KOD Özellikler Var Yok KOD
Elektrik ☒ Klorifer ☒
Havagazı ☒ Sıcak su ☒
Sahir suyu ☒ Kanalizasyon ☒
İçeride ☒ Fosseptik ☒
Avluda ☐ Asansör ☒
Disarda ☐

b) Daire ile ilgili özellikler
Daire sayıları Daire yüzölçümü (m²)
1. odalı
2. odalı
3. odalı
4. odalı
5. odalı
6. odalı
7. odalı
Toplam
Daire özellikleri
Ofan Olmayan Toplam
Daire sayıları
Mutfak
Banyo
Hale (WC)
Perke döşeme
Klorifer

28/12/1981 Tarih : 28.12.1981 Cilt : 36 Sayfa : 20
genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 56 nci maddesi gereğince (Yapının tamamı) (ilâve yapı) (inşaatı devam eden yapının biten kısmı) için yapı kullanma izn kâğıdı verilmiştir.

A. HASİM ÖZGÜVENÇ
İNSAAT MÜHENDİSİ
Ok. No. 17451
Dip. No. 1924

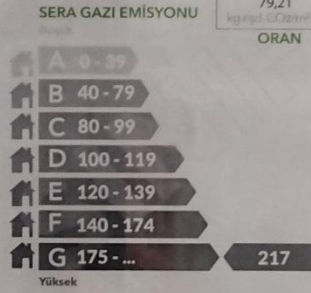
28/12/1982
Teknikyen
28/12/1982



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.1.1998 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 184,71 Ada/Parsel/Pafta: 205 / 2 / 70 UAVT Bina No: 128381332 Adı: Rıza Efendi Mah. Gazi Cad. No:56 Adresi: RIZAEFENDİ MAH. GAZI_1 CAD. NO: 56 UZUNKÖPRÜ/EDİRNE	Veriliş Tarihi: 13.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030 Performans Sınıfı: F Emisyon Sınıfı: G	

Sahibinin Adı Soyadı: Rıza Efendi Mah. Gazi Cad. No:56



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	37.195,62	244,24	0,00	0,00	F
Isıtma	31.241,41	205,14	0,00	0,00	G
Sıhhi Sıcak Su	2.740,36	17,99	0,00	0,00	F
Soğutma	1.806,02	11,86	0,00	0,00	D
Havalandırma	335,17	2,20			C
Aydınlatma	1.072,67	7,04			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

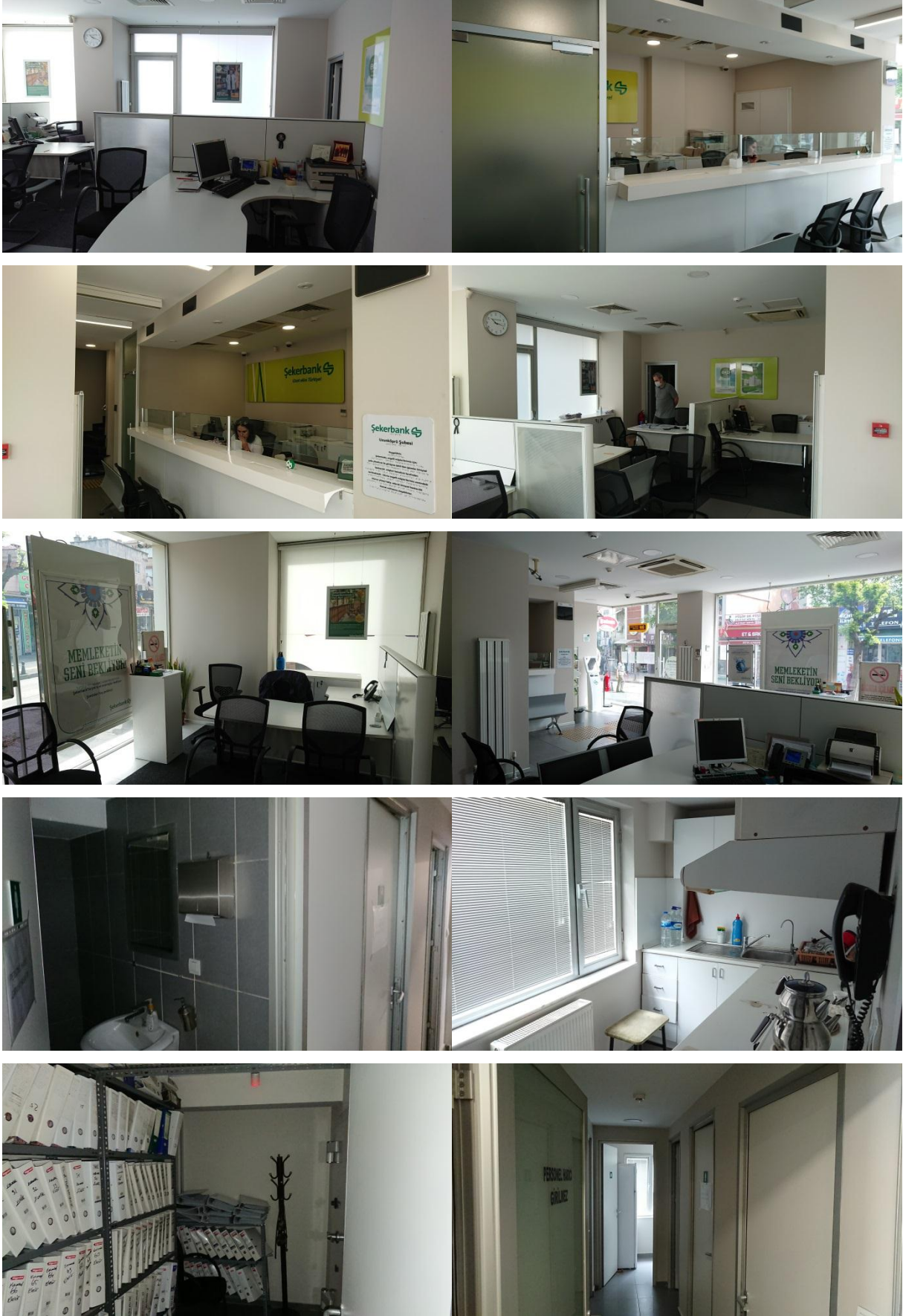
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2422158233E6	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 13.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030		
İptal Edilen EKB No:		

Sertifika No: ATLASLT-06-0169

İmza:







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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