

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**SAKARYA – AKYAZI**

**BİNA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 08.01.2021**

**Değer Tarihi: 31.12.2020**

**Rapor Numarası: SKR-2020-00117**



**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-2020-00117                                                                                                                                                                                                                                       |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler         | : | Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 Ada, 242 Parselde kayıtlı "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" nitelikli taşınmaz.                                     |
| Çalışmanın Konusu                           | : | Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.                                                                                                                                                                                      |
| Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi      | : | Banka: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318A, Akyazı/Sakarya<br>Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 2, Daire: 1, Akyazı/Sakarya<br>Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 3, Daire: 2, Akyazı/Sakarya |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı   | : | 400,16 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı | : | Müştemilat: 55 m <sup>2</sup><br>Zemin + 1.Kat Banka: 233 m <sup>2</sup> (137 m <sup>2</sup> + 96 m <sup>2</sup> )<br>2.Kat Mesken: 129 m <sup>2</sup><br>3.Kat Mesken: 129 m <sup>2</sup><br>Çatı Kat Depo: 68 m <sup>2</sup>                       |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu  | : | Kısmen Ticaret Kısmen Konut Alanı                                                                                                                                                                                                                    |

### 31.12.2020 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL) |
|-----------|---------------------------------|
| KDV Hariç | 2.226.000                       |
| KDV Dâhil | 2.626.680                       |

|           | Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL) |
|-----------|---------------------------------------|
| KDV Hariç | 10.200                                |
| KDV Dâhil | 11.016                                |

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 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(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 edinilebildiği 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  |
|       | Akyazı 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 .....                                                                                                                                                 | 15 |
| 5.7     | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 15 |
| 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 ..... | 16 |
| 5.12    | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                              | 17 |
| 5.13    | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                    | 17 |
| 5.14    | Gayrimenkulün 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....                                                                                                                        | 21 |
| 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 .....                                                                                                                                                                                               | 28 |
| 6.7   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                       | 28 |
| 6.8   | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 28 |
| 6.9   | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                     | 28 |
| 7     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                    | 29 |
| 7.1   | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                          | 29 |
| 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   | Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                                              | 30 |
| 7.6   | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                          | 30 |
| 8     | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                   | 31 |
| 8.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                               | 31 |
| 8.2   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                     | 31 |
| 9     | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 32 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2021

**Rapor Numarası** : SKR-2020-00117

**Raporun Türü** : Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 Ada, 242 Parselde kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” 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, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar bitmiş, 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 Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 Ada, 242 Parselde kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının 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 gayrimenkulle 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.

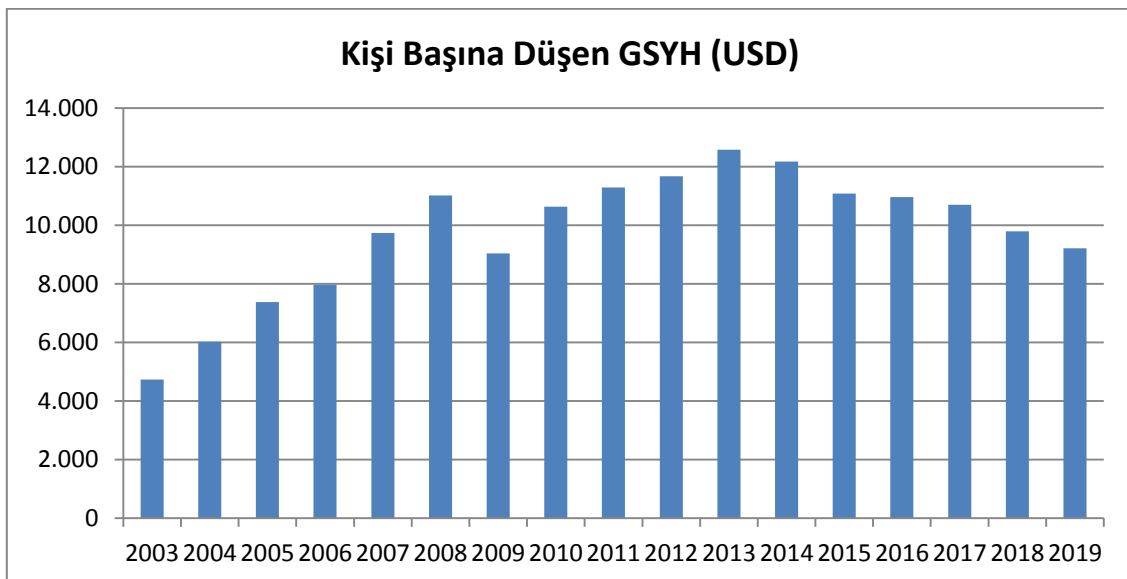
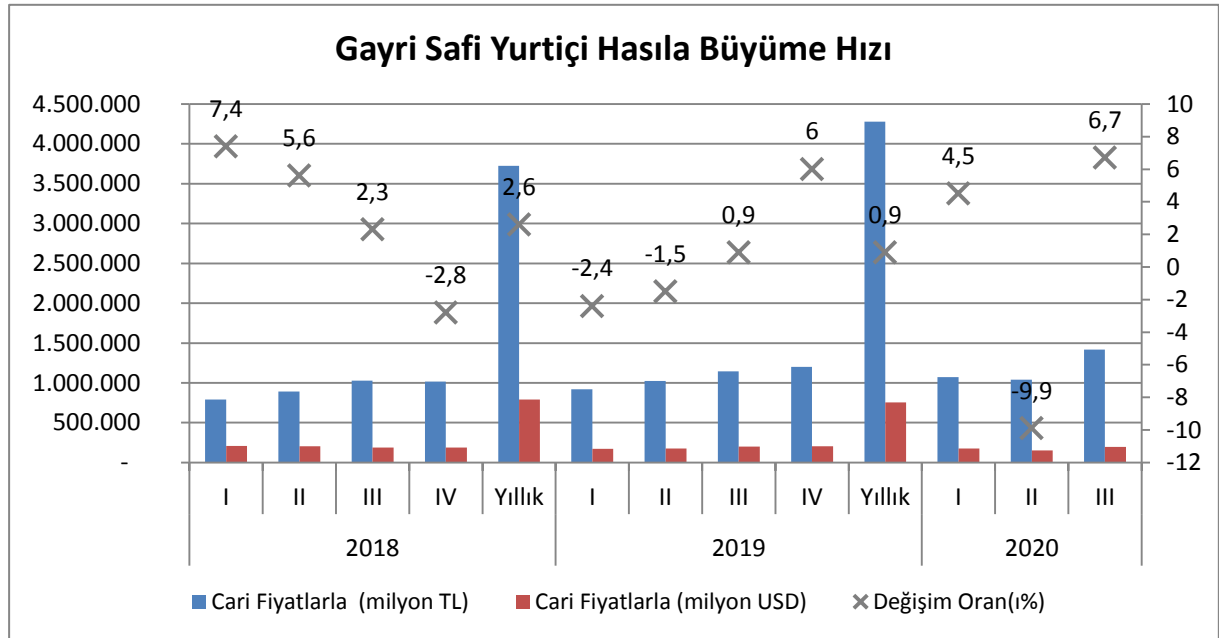
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 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.

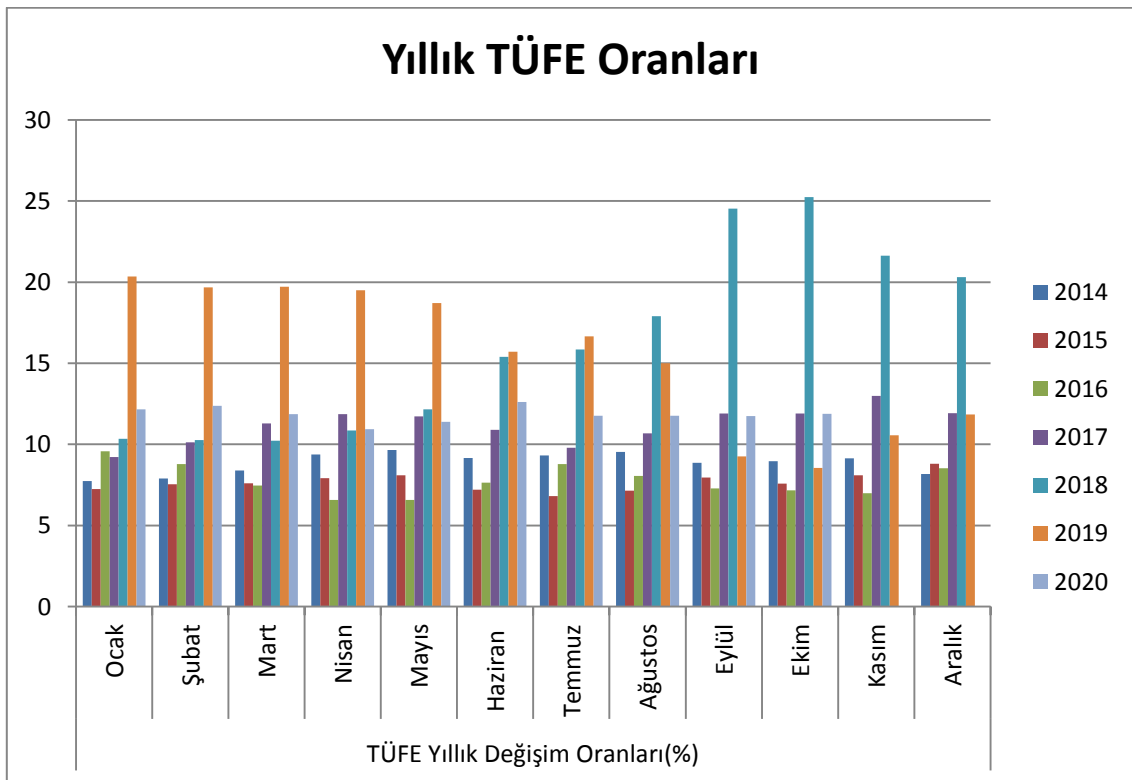
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

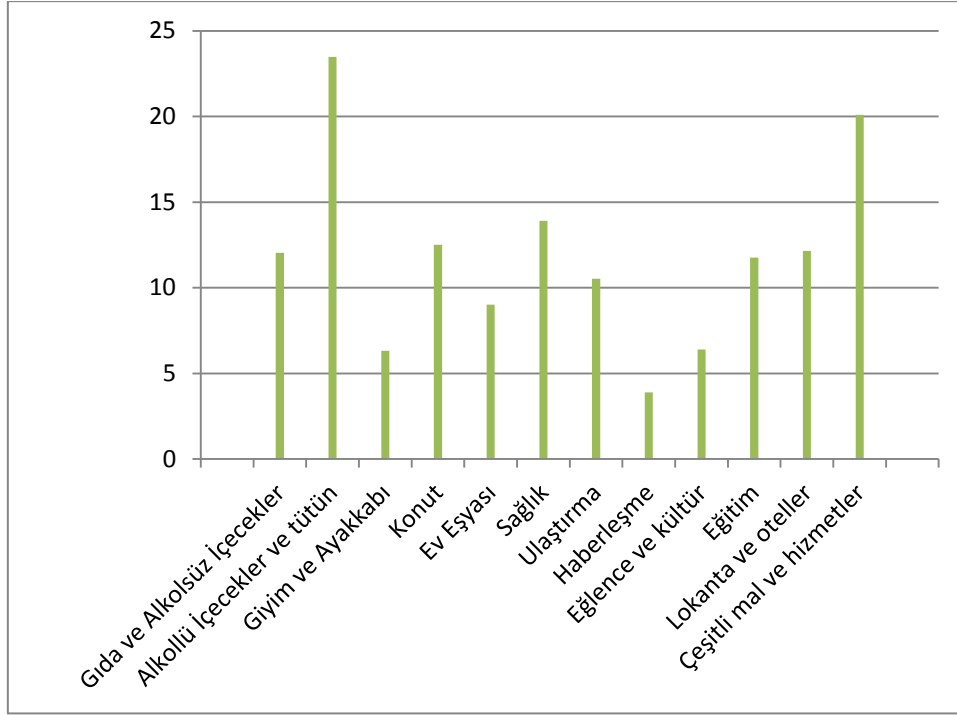
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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 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 performansı ile 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 ülkelere 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 unsurdur. 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.

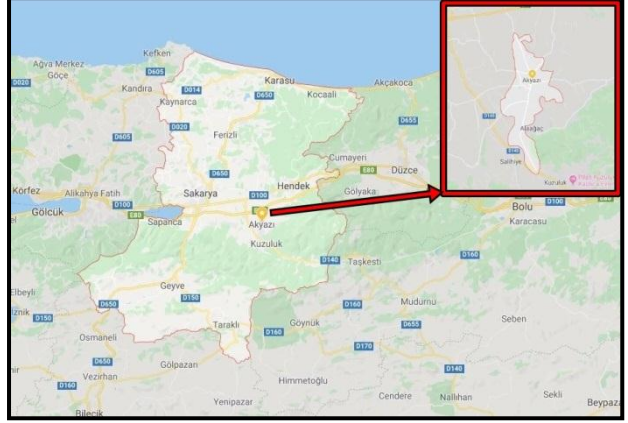
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

## Akyazı İlçesi

Akyazı, Marmara Bölgesi'nin Doğu Marmara alt bölgesinde, Sakarya ili sınırları içerisinde yer almaktadır. Batıda Adapazarı ve Karapürçek, kuzeyde Hendek, güneyinde Taraklı ilçesi ve Bolu ili ile çevrilidir.

Akyazı ilçesi Sakarya iklim özelliklerine sahiptir. Bölge hem Marmara ve hem de Karadeniz iklimi'nin özelliklerini taşır. Bol yağış



alan Akyazı'da kış mevsiminde yüksek kesimlerde yağışlar genellikle kar şeklindedir. Sakarya bölgesinde mevsimin ilk karı Akyazı'nın yüksek kesimlerinde görülmektedir.

Akyazı'da halkın geçimi büyü ölçüde tarıma dayalıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800 mm. olan ilçede mısır başta olmak üzere üretilen ürünler arasında buğday, pancar, patates ve çeşitli sebzeler başta gelmektedir. Ayrıca fındık deposu olan Akyazı'da yılda ortalama olarak üretilen 11.000 ton fındık ürünü de bölge halkın en önemli gelir kaynaklarından biridir.

İlçede tarımla birlikte paralel olarak gelişmekte olan sanayii yöre insanlarının kazanç elde ettikleri dallardan biridir. Vatandaşların kendi gayretleri ile küçük çaptaki atölyelerde sanayii ürünleri üretilmekte ve pazarlaması yapılmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda Kuzuluk ve Küçücek belediye sınırları içerisinde peş peşe kurulan ve çeşitli ürün üreten fabrikalar bir taraftan Akyazı'nın ekonomisine olumlu katkı sağlarken, diğer taraftan da işsizliği büyük ölçüde ortadan kaldırmıştır. ADNKS sonuçlarına göre 2019 yılı sonu ilçe nüfusu 90.362 kişidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz; Akyazı ilçesi, Konuralp Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza ana ulaşım akslarından olan Ada Caddesi üzerinden D-100 Karayolu'ndan Akyazı ilçe merkezi istikametine doğru devam ederken sol tarafta yer alan Kubbeli Yeni Camii referans alınarak aynı istikamette yaklaşık 490 m daha ilerledikten sonra sol tarafta yer alan taşınmaza ulaşılabilir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, ilçenin yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerden biri olup merkezi bir konuma sahiptir.

Taşınmazın cepheli olduğu Ada Caddesi, ilçenin en önemli ana ulaşım aksı niteliğinde olup ilçenin kuzeyinde D-100 Karayolu ile güneyinde D-140 Karayolu arasında bağlantı oluşturmaktadır. Taşınmaz Gazisüleymanpaşa Camii'ne yaklaşık 200 m, Akyazı Belediyesi'ne yaklaşık 270 m, Akyazı Kaymakamlığı'na yaklaşık 420 m, Kubbeli Yeni Camii'ne yaklaşık 490 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

|           |                                                                                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli       | Sakarya                                                                                                     |
| İlçesi    | Akyazı                                                                                                      |
| Mahallesi | Cumhuriyet                                                                                                  |
| Mevkii    | -                                                                                                           |
| Pafta No  | -                                                                                                           |
| Ada No    | 39                                                                                                          |
| Parsel No | 242                                                                                                         |
| Yüzölçümü | 400,16 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| Niteliği  | İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası |
| Maliki    | 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 taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adında kayıtlı iken 16.04.2018 tarih ve 4171 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 872 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

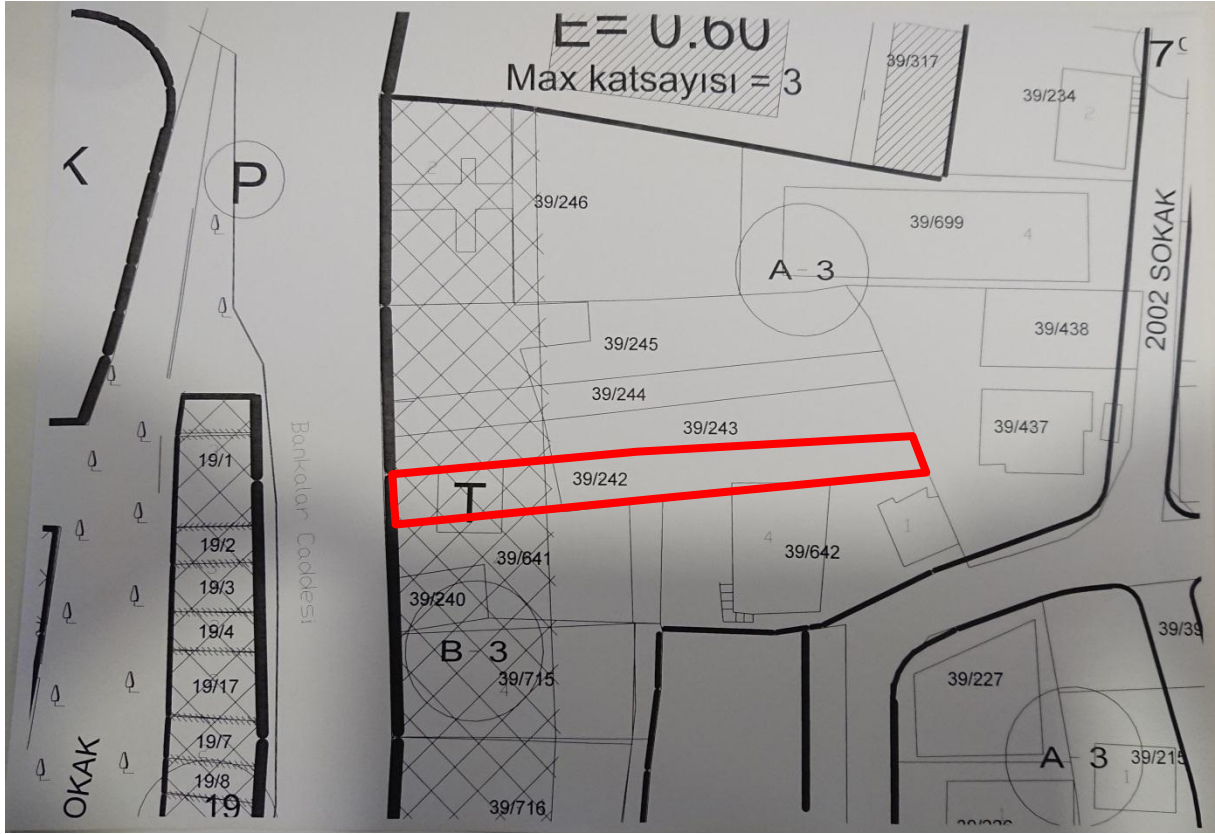
## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerinde 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

Akyazı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 ada 242 numaralı parsel; 09.03.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Akyazı Revizyon Uygulama İmar Planında yaklaşık 158 m<sup>2</sup> alanı "Ticaret" alanında kalmakta olup, bitişik nizam, kat adeti: 3 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin geriye kalan alanı ise "Konut" alanında kalmakta olup, ayrık nizam, kat adeti: 3 kat şartlarına sahiptir.





#### 5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 12.07.1994 tarih 1994/37 no.lu ruhsata esas mimari projesi
- 12.07.1994 tarih 1994/37 no.lu yeni yapı ruhsatı
- 27.07.1995 tarih 1995/78 no.lu yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Taşınmaz için ayrıca 04.05.2019 tarih ve VJUCLVSM belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur.

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

Gayrimenkule ait M2254B934A063 numaralı enerji verimliliği sertifikası işveren tarafından iletilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur. 17.02.2020 tarihinde verilen ilgili belgeye göre yapının performans sınıfı "B", emisyon sınıfı ise "C" olarak belirtilmiştir

#### 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 sebeple 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 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

## **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, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi mevcuttur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup 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**

Binada yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiştir.

“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. Yine aynı maddeye göre “3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Taşınmaz için; yapı kullanım izin belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmış ve yapı kayıt belgesi de temin edilmiştir.

Bu nedenle taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

|                          |   |                                                                                                              |
|--------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı             | : | Betonarme Karkas                                                                                             |
| İnşaat Nizamı            | : | Bitişik                                                                                                      |
| Binanın Kat Adedi        | : | Zemin + 3 Normal Kat                                                                                         |
| Yaşı                     | : | ~25                                                                                                          |
| Brüt Alanı               | : | Ticari alanlar 291,48 m <sup>2</sup><br>Konut alanları 322,54 m <sup>2</sup><br>Toplam:614,02 m <sup>2</sup> |
| Elektrik                 | : | Mevcut                                                                                                       |
| Su                       | : | Mevcut                                                                                                       |
| Isınma                   | : | Mevcut                                                                                                       |
| Kanalizasyon             | : | Mevcut                                                                                                       |
| Asansör                  | : | Yok                                                                                                          |
| Yangın Merdiveni         | : | Mevcut                                                                                                       |
| Otopark                  | : | Yok                                                                                                          |
| Yangın Söndürme Tesisatı | : | Mevcut                                                                                                       |
| Su Deposu                | : | Mevcut                                                                                                       |
| Jeneratör                | : | Mevcut                                                                                                       |

### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; zemin ve 1.katında banka, 2. ve 3.katında lojman yer alan, çatı katında depo alanı bulunan kargir bina, müstemilat binası ve arsadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Ada Caddesi'ne cephelidir.
- Banka değerleme konusu binanın zemin ve 1. katında yer almakta olup bankaya giriş zemin kattan bina girişinden bağımsız olarak Ada Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan müstemilat binası arka tarafta yer almakta olup giriş banka alanı içerisinden sağlanmaktadır.
- Lojmanlar binanın 2. ve 3. katlarında yer almakta olup, lojman girişi zemin kattan Ada Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Binanın çatı katında ayrıca depo alanı bulunmaktadır.
- Banka alanının zemin katı yaklaşık brüt 137 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup ATM, gişe, 2 kasa, sistem odası, müşteri holü, bekleme alanı hacimlerinden oluşmaktadır.
- Bankanın zemin katında rüzgârlık alanında ATM alanı oluşturulmuştur. Bununla birlikte banka girişi lojman girişi tarafına kaydırılmıştır. Projeye göre aktif servis alanının yaklaşık brüt 13 m<sup>2</sup> alanında gişe, yaklaşık brüt 32 m<sup>2</sup> alanında ise; sistem odası, 2 hol ve kasa alanları oluşturulmuştur. Bununla birlikte bankanın arka bahçesine açılan kapının yeri değiştirilmiştir.
- Banka alanının 1. katı yaklaşık brüt 96 m<sup>2</sup> kullanım alanlı: müdür odası, pasif servis, mutfak, hol, 2 wc ve dolap alanlarından oluşmaktadır.
- Bankanın 1. katında müdür odası yaklaşık brüt 1 m<sup>2</sup> merdiven alanına genişletilmiştir. Pasif servis alanı yaklaşık brüt 3 m<sup>2</sup> merdiven alanı tarafından küçültülmüştür. Banka alanı yaklaşık



brüt 2 m<sup>2</sup> küçültülmüş olup 1. normal katı yaklaşık brüt 94 m<sup>2</sup>'den 92 m<sup>2</sup>'ye düşürülmüştür. Müdür odası yaklaşık 1 m pasif servis alana genişletilmiştir. Çay ocağı alanı yaklaşık 30 cm wc alanına genişletilerek kullanım niteliği dolap alanı olarak değiştirilmiştir. Hol alanı yaklaşık 40 cm wc-bay alanı tarafından küçültülmüş olup geriye kalan alanı wc bina alanına dâhil edilmiştir. Pasif servis alanının yaklaşık brüt 11 m<sup>2</sup> alanında mutfak ve hol alanı oluşturulmuştur.

- Banka giriş kapısı ve iç kapıları alüminyum doğramadır. Banka iç hacim zeminleri granit seramik kaplı, duvarları su bazlı boyalıdır. Tavan asma tavan olup spot aydınlatmalar, yangın sistemi, havalandırma ve kamera sistemi vardır.
- Banka içerisinde yapılan değişiklikler panel bölme duvarlarla sağlanmıştır.
- Banka içerisinde ısınma doğalgazla sağlanmaktadır.
- Müştemilat binası yaklaşık brüt 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup projesine göre ısı merkezi ve su deposu alanları birleştirilmiş olup kullanım niteliği arşiv olarak değiştirilmiştir. Projesine göre sığınak alanı da kullanım niteliği arşiv olarak değiştirilmiştir.
- Müştemilat binasının giriş kapıları ve pencereleri alüminyum doğrama olup zeminleri kalebodur fayans döşelidir. Duvarları su bazlı boyalıdır.
- Projesine göre lojman alanlarının ön cephedeki balkon alanları salon alanına dâhil edilmiştir. Arka cephedeki balkon alanlarının yaklaşık brüt 1,5'ar m<sup>2</sup> alanı bitişiğindeki oda alanına dâhil edilmiş olup diğer oda tarafına doğru ise yaklaşık brüt 2,5'er m<sup>2</sup> genişletilmiştir.
- Binanın lojman girişi alüminyum doğrama kapı olup kat içi merdivenleri mermer döşelidir. Merdiven korkulukları demir doğramadır.
- 2. katta yer alan lojman alanının giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel doğramadır. Islak hacim ile mutfak zeminleri ve duvarları kalebodur fayans döşelidir. Pencereleri alüminyum doğramadır. Balkon zemini kalebodur fayans olup diğer hacim zeminleri laminat parke döşelidir. Lojman katında doğalgaz, kombi, klima ve termosifon bulunmaktadır. Balkon cephesi demir doğrama parmaklıklarla kapatılmıştır.
- 3. katta yer alan lojman alanının giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel doğramadır. Islak hacim ile mutfak zeminleri ve duvarları kalebodur fayans döşelidir. Pencereleri alüminyum doğramadır. Balkon ve oda zeminleri kalebodur fayans olup diğer hacim zeminleri laminat parke döşelidir. Lojman katında doğalgaz, kombi ve klima bulunmaktadır. Balkon cephesi demir doğrama parmaklıklarla kapatılmıştır.
- Binanın çatı katında yer alan depo alanı yaklaşık brüt 68 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- Çatı katında mimari projesine göre yaklaşık brüt 1 m<sup>2</sup> havalandırma boşluğu depo alanına dahil edilerek yaklaşık brüt 48 m<sup>2</sup> alandan yaklaşık brüt 49 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.

- Çatı katında yer alan yaklaşık brüt 25 m<sup>2</sup> alanlı ve yaklaşık brüt 22 m<sup>2</sup> alanlı 2 adet çatı arası bölümümü bulunmakta olup bu alanların yükseklikleri küçük olmakla birlikte kullanımı oldukça zordur.
- Binanın zemin, 1. 2. ve 3.katlarında ön ve arka cephelerinde ilave 2'şer kolon bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazın projesine göre yapılan değişiklikler tadilatlar ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. İlave kolonlar düzeltilemez nitelikte olup kolon ilavesi olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.
- Taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinde yer alan alanlar ticari alanlar 291,48 m<sup>2</sup> ve konut alanları 322,54 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiş olup bu alanlar ile yerinde yapılan ölçümler uyumludur. Değerleme çalışmasında bu alanlar kullanılmıştır.

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

#### **5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Parsel üzerinde yer alan binanın zemin ve 1. katı ile müstemilat binası banka şubesi olarak kullanılmakta olup lojman alanları boştur.

## 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 binası ve alışveriş mağazalarına yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

#### Zayıf Yönler

- Binanın bulunduğu parselin imar durumu kısıtlıdır (inşaat alanı için taban oturumu yaklaşık 158 m2'dir).
- Parsel üzerindeki yapı, eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 25 yıllık bir binadır.

#### Fırsatlar

- Yaya trafiğinin ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

#### Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari ve lojman nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

#### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

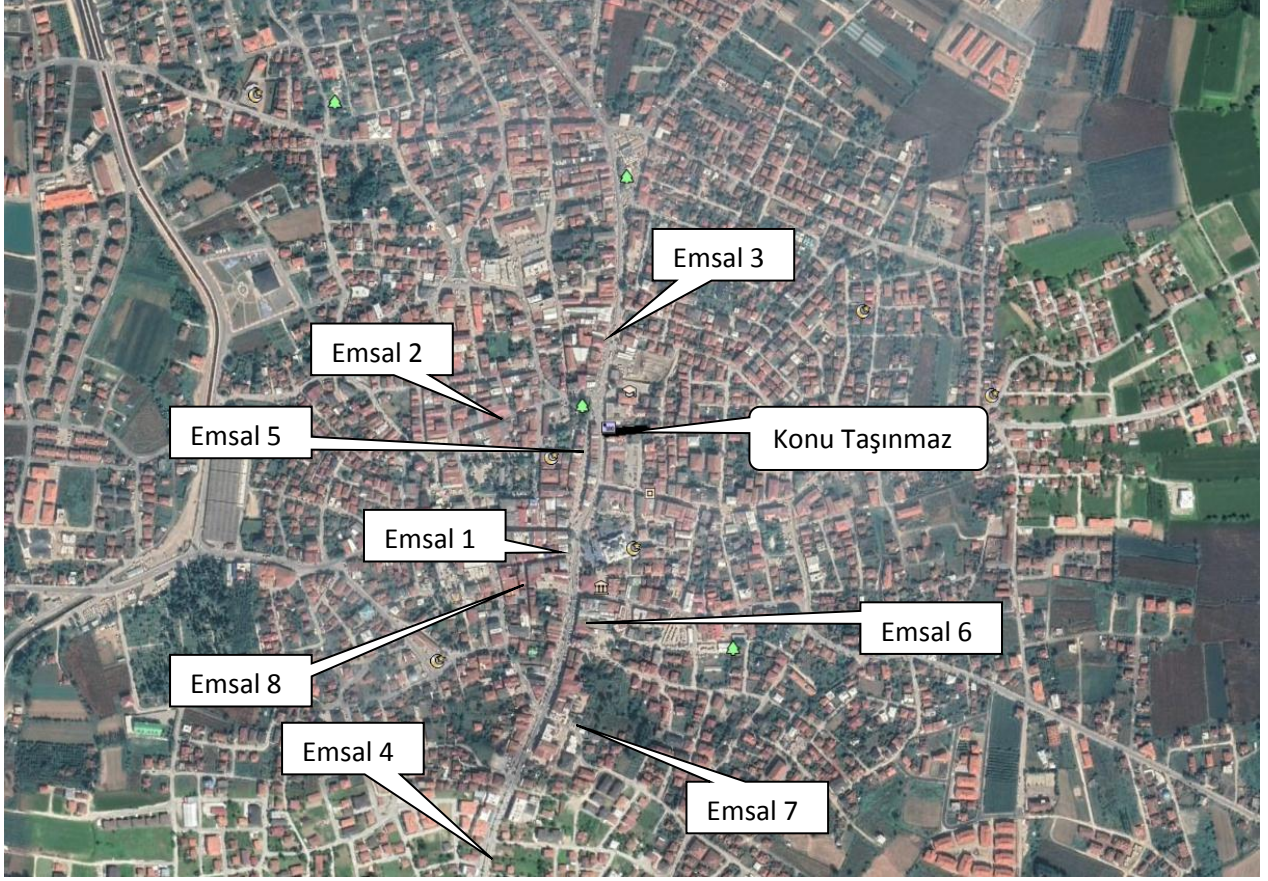
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan dükkânlar ve konutlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ortak temel özelliklere sahip konut ve işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

| SATILIK İŞYERİ - KONUT/OFİS EMSAL LİSTESİ |                         |                         |                                     |              |                             |                                  |                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emsal                                     | Yeri                    | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> ) | Fiyatı       | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                           | Emsal Özellikleri                                                                                           |
| 1 (dükkan)                                | Ada Caddesinde          | 123                     | 123                                 | 2.790.000 TL | 22.683 TL                   | Point Gayrimenkul 0532 734 95 86 | Cadde üzeri eski bina ancak arsa üzerinde proje çizilmiş ve ruhsat alınmış durumdadır                       |
| 2 (dükkan)                                | Necati Temel Caddesinde | 83                      | 83                                  | 695.000 TL   | 8.373 TL                    | Ahmet Yıldırım 0532 219 0554     | ikincil derece sokak üzerinde 5 bağımsız bölümün birleştirilmesi ile oluşan 30 yıllık yıpranmış dükkan      |
| 3 (dükkan)                                | Ada Caddesinde          | 300                     | 300                                 | 1.550.000 TL | 5.167 TL                    | Rota Emlak 0532 054 6145         | Caddenin daha az hareketli bir bölgesinde yeni tamamlanmış zemin kat dükkan                                 |
| 4 (dükkan)                                | Ada Caddesinde          | 80                      | 80                                  | 650.000 TL   | 8.125 TL                    | Emser Emlak                      | Caddenin en hareketli olduğu noktada 80 m <sup>2</sup> cadde cepheli dükkan yaklaşık 3 ay önce satılmıştır. |
| 5 (konut)                                 | 8004 Sk Üzerinde        | 110                     | 110                                 | 138.000 TL   | 1.255 TL                    | Nizam Emlak 0544 866 9135        | Trafiğe kapalı cadde üzerinde yaya hareketinin yoğun olduğu bölgede 25 yıllık konut                         |
| 6 (konut)                                 | Ada Caddesinde          | 120                     | 120                                 | 128.000 TL   | 1.067 TL                    | Lider Emlak 0532 132 1654        | Yeni Cami bölgesinde Ada Caddesi üzerinde tadilat görmüş konut                                              |
| 7 (konut)                                 | 4013 Sk üzerinde        | 135                     | 135                                 | 175.000 TL   | 1.296 TL                    | Ali Den 0536 702 394             | Cadde üzerinde yenilenmiş konut                                                                             |
| 8 (konut)                                 | Batakköy Sokak          | 120                     | 120                                 | 118.000 TL   | 983 TL                      | Yasin Emlak 0535 200 2353        | Caddeyi dik kesen sokak üzerinde çarşı konumlu 20 yıllık yıpranmış tadilat gerektiren konut                 |





Satılık Emsal Krokisi

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

|                                        | Dükkan    |         |           |         | Mesken/Ofis |         |         |         |
|----------------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|-------------|---------|---------|---------|
| SATILIK EMSAL DÜZELTME                 | Emsal 1   | Emsal 2 | Emsal 3   | Emsal 4 | Emsal 5     | Emsal 6 | Emsal 7 | Emsal 8 |
| İstenen Fiyat(TL)                      | 2.790.000 | 695.000 | 1.550.000 | 650.000 | 138.000     | 128.000 | 175.000 | 118.000 |
| Pazarlık Payı                          | 30%       | 25%     | 10%       | 0%      | 5%          | 5%      | 5%      | 0%      |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)            | 1.953.000 | 521.250 | 1.395.000 | 650.000 | 131.100     | 121.600 | 166.250 | 118.000 |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m2)               | 123       | 83      | 300       | 80      | 110         | 120     | 135     | 120     |
| Birim M2 Değeri                        | 15.878    | 6.280   | 4.650     | 8.125   | 1.192       | 1.013   | 1.231   | 983     |
| Konum Düzeltmesi                       | 0%        | 20%     | 70%       | -5%     | 15%         | 10%     | 15%     | 20%     |
| Büyüklük Düzeltmesi                    | -5%       | -5%     | 0%        | -5%     | 0%          | 0%      | 0%      | 0%      |
| Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi        | 10%       | 10%     | -20%      | 0%      | 15%         | 10%     | 0%      | 15%     |
| Proje Düzeltmesi                       | -60%      |         |           |         |             |         |         |         |
| Toplam Düzeltme Katsayısı              | -55%      | 25%     | 50%       | -10%    | 30%         | 20%     | 15%     | 35%     |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL) | 7.145     | 7.850   | 6.975     | 7.313   | 1.549       | 1.216   | 1.416   | 1.328   |
| Ortalama                               | 7.321 TL  |         |           |         | 1.377 TL    |         |         |         |

Ticari alan zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 7.321 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir. Konu taşınmazın düzeltilmiş alan hesaplamasında birinci kat ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

| Ticari Alan | Düzeltilmiş Alan | Birim m2 Değeri | Pazar Değeri |
|-------------|------------------|-----------------|--------------|
| 291,48      | 243,48           | 7.321 TL        | 1.782.000 TL |

Mesken birim m<sup>2</sup> değeri 1.377 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

| Konut Alanı | Mesken/Ofis Alanı | Birim m2 Değeri | Pazar Değeri |
|-------------|-------------------|-----------------|--------------|
| 322,54      | 322,54            | 1.377 TL        | 444.000 TL   |

Pazar yaklaşımına göre konu taşınmazın toplam değeri 2.226.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

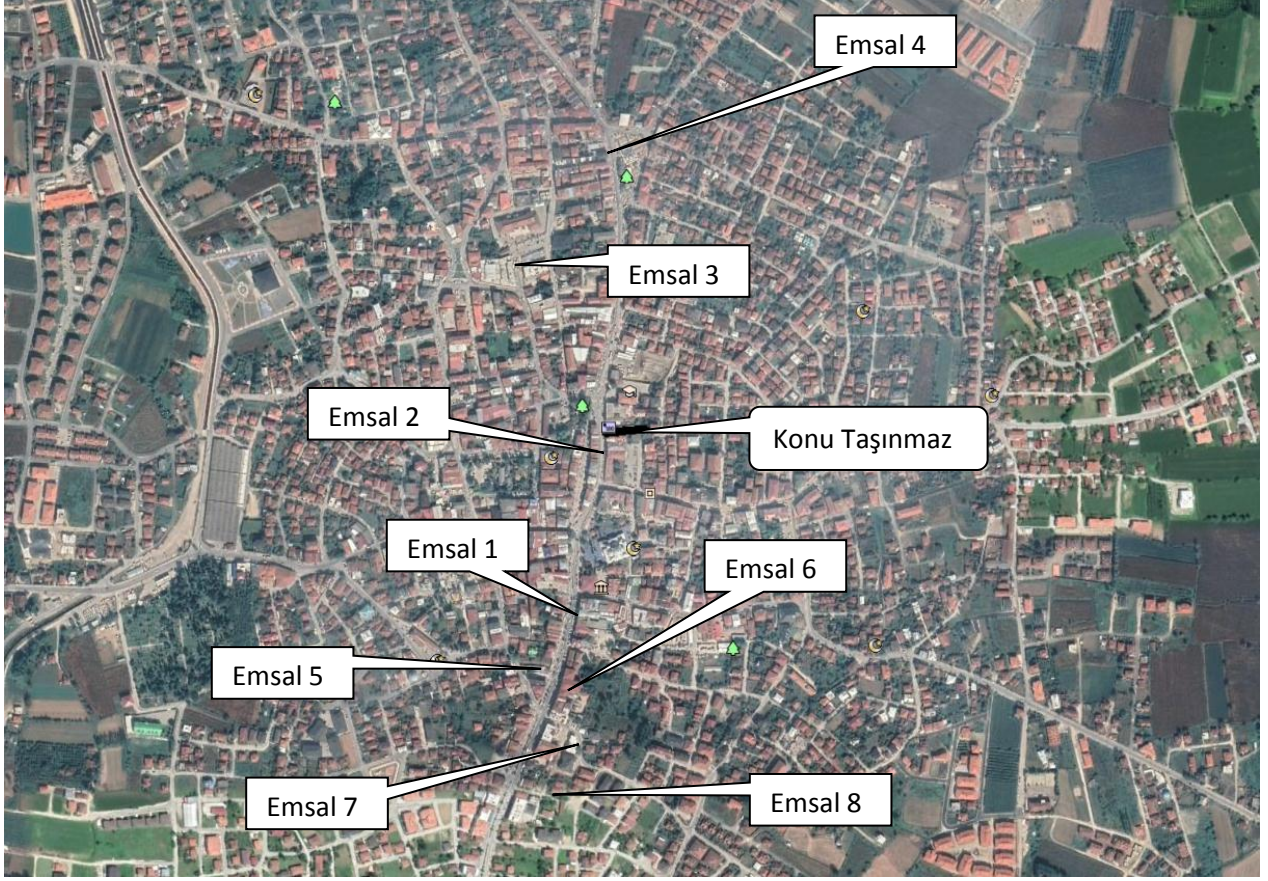
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

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



| KİRALIK İŞYERİ - KONUT EMSAL LİSTESİ |                          |                         |                   |           |                             |                                       |                                                                                                 |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emsal                                | Yeri                     | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Fiyatı    | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                                | Emsal Özellikleri                                                                               |
| 1 (dükkan)                           | Ada Caddesi üzerinde     | 180                     | 135               | 6.000 TL  | 44 TL                       | Nizam Emlak<br>0544 866 9135          | Cadde üzerinde belediyeye yakın konumda zemin ve birinci kat bakımsız dükkan                    |
| 2 (dükkan)                           | Ada Caddesi üzerinde     | 425                     | 425               | 14.000 TL | 33 TL                       | Cadde<br>Gayrimenkul<br>0542 550 8902 | Cadde konumlu eski Bim market kiralık dükkan                                                    |
| 3 (dükkan)                           | Yahyalı Caddesi üzerinde | 420                     | 263               | 8.000 TL  | 30 TL                       | Remax Hür 0532<br>774 4396            | Yaya yoğunluğunun orta olduğu caddede zemin ve bodrum katlı yeni tamamlanmış dükkan kiralıktır. |
| 4 (dükkan)                           | Ada Caddesi üzerinde     | 85                      | 85                | 2.250 TL  | 26 TL                       | Lider Emlak<br>0530 464 9637          | Caddenin yoğunluğunun düşük olduğu bölgede yıpranmış dükkan                                     |
| 5 (konut)                            | Ada Caddesi üzerinde     | 70                      | 70                | 1.000 TL  | 14 TL                       | Kuzuluk Emlak<br>0533 777 4057        | Ana cadde dominos üstü yenilenmiş binada kiralık konut                                          |
| 6 (konut)                            | Ada Caddesi üzerinde     | 135                     | 135               | 750 TL    | 6 TL                        | Nizam Emlak<br>0537 996 6710          | Somuncu Baba fırını üstü kiralık 20 yıllık konut                                                |
| 7 (konut)                            | 4013 Sk üzerinde         | 135                     | 135               | 750 TL    | 6 TL                        | Lider Emlak<br>0532 132 1654          | Caddeye yakın üzerinde yenilenmiş konut                                                         |
| 8 (konut)                            | 4015 Sk üzerinde         | 150                     | 150               | 1.000 TL  | 7 TL                        | Gülsereb Ulusoy<br>0545 486 1554      | Caddeye yakın üzerinde yenilenmiş konut                                                         |

Konu taşınmazın ve emsallerin düzeltilmiş alan hesaplamasında asma kat ve birinci kat ½ oranında bodrum kat ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.



Kiralık Emsal Krokisi

|                                               | Dükkan         |           |           |           | Mesken        |          |          |          |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|---------------|----------|----------|----------|
| KİRALIK EMSAL DÜZELTME                        | Emsal 1        | Emsal 2   | Emsal 3   | Emsal 4   | Emsal 5       | Emsal 6  | Emsal 7  | Emsal 8  |
| İstenen Kira(TL)                              | 6.000          | 14.000    | 8.000     | 2.250     | 1.000         | 750      | 750      | 1.000    |
| Pazarlık Payı                                 | 15%            | 5%        | 5%        | 5%        | 25%           | 5%       | 10%      | 15%      |
| Pazarlık Sonrası Kira (TL)                    | 5.100          | 13.300    | 7.600     | 2.138     | 750           | 713      | 675      | 850      |
| Büyükölük(m2)                                 | 135            | 425       | 263       | 85        | 70            | 135      | 135      | 150      |
| Birim M2 Kirası                               | 38             | 31        | 29        | 25        | 11            | 5        | 5        | 6        |
| Konum Düzeltmesi                              | 5%             | 0%        | 15%       | 0%        | 0%            | 5%       | 15%      | 15%      |
| Büyükölük Düzeltmesi                          | -5%            | 5%        | 0%        | -5%       | -5%           | 0%       | 0%       | 0%       |
| Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi               | 5%             | 0%        | 0%        | 15%       | -20%          | 0%       | 0%       | -5%      |
| Toplam Düzeltme Katsayısı                     | 5%             | 5%        | 15%       | 10%       | -25%          | 5%       | 15%      | 10%      |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b> | <b>40</b>      | <b>33</b> | <b>33</b> | <b>28</b> | <b>8</b>      | <b>6</b> | <b>6</b> | <b>6</b> |
| <b>Ortalama</b>                               | <b>33,4 TL</b> |           |           |           | <b>6,4 TL</b> |          |          |          |

Dükkan zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 33,4 TL olarak hesaplanmıştır.

Çevredeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6 olarak tespit edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Konu taşınmazın düzeltilmiş alan hesaplamasında birinci kat ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

| Ticari Alan | Düzeltilmiş Alan | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Aylık Pazar Kirası | Yıllık Pazar Kirası | Kapitalizasyon Oranı | Pazar Değeri |
|-------------|------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 291,48      | 243,48           | 33,4 TL                     | 8.100 TL           | 97.200 TL           | 0,06                 | 1.620.000 TL |

Yapılan araştırmalarda elde edilen mesken/ofis emsalleri ve düzeltme tablosu üzerinden 6,4 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiştir. Satılık emsallerden 7 numaralı olan emsal aynı zamanda 7 numara ile kiralıktır. Bu emsal üzerinden de kapitalizasyon oranı kontrol edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir. Sat

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

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan mesken/ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

| Konut Alanı | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Aylık Pazar Kirası | Yıllık Pazar Kirası | Kapitalizasyon Oranı | Pazar Değeri |
|-------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 322,54      | 6,4 TL                      | 2.100 TL           | 25.200 TL           | 0,05                 | 504.000 TL   |

#### 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 10.200 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. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

|                                             | Ticari Alan  | Konut Alanı | Toplam       |
|---------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b> | 1.782.000 TL | 444.000 TL  | 2.226.000 TL |
| <b>Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b> | 1.620.000 TL | 504.000 TL  | 2.124.000 TL |

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok küçük bir fark olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değerleri 2.226.000 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-2019-00029 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. İlgili rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00029 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde ilgili taşınmaz hakkında SKR-2020-00078 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

#### **7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine 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 uzmanının 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 | 2.226.000                       |
| KDV Dâhil | 2.626.680                       |

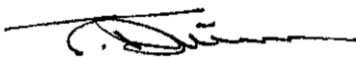
|           | Gayrimenkullün Aylık Pazar Kirası (TL) |
|-----------|----------------------------------------|
| KDV Hariç | 10.200                                 |
| KDV Dâhil | 11.016                                 |

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

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 Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planı
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Fotoğraflar
12. SPK Lisans Örnekleri
13. Mesleki Tecrübe Belgeleri



|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| İli                                                                                                                                                                                                            | ŞAKARYA                                                                             | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                                      |            | Fotograf   |            |            |
| İlçesi                                                                                                                                                                                                         | AKYAZI                                                                              |                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                                      | CUMHURİYET                                                                          |                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |
| Köyü                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |
| Sokağı                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |
| Mevkii                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     | Pafta No.                                                                                                                                                                                    | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü  |            |
| 0,00 20                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              | 39         | 242        | ha m² dm²  |            |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     | 400,16 m2                                                                                                                                                                                    |            |            |            |            |
| GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                                  | Niteliği                                                                            | İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGİR KALORİFER BİNASI OLAN KARGİR BİNA VE ARSASI                                                                                  |            |            |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                | Sınırı                                                                              | Planındadır<br>Zemin Sitesi No : 44757170 QRKodu kullanarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                           |            |            |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                | Edinme Sebebi                                                                       | Ticaret ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Oran Değişikliği İşlemiyle. |            |            |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                | Sahibi                                                                              | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih                                                                                                                                     |            |            |            |            |
| Geldisi                                                                                                                                                                                                        | Yevmiye No.                                                                         | Cilt No.                                                                                                                                                                                     | Sahife No. | Sıra No.   | Tarihi     | Gittisi    |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                                       | 872                                                                                 | 5                                                                                                                                                                                            | 468        |            | 16/01/2020 | Cilt No.   |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                              |            |            |            | Sahife No. |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |            |            |            | Sıra No.   |
| Tarih                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |            |            |            | Tarih      |
| <small>NOT : * Bulunulan gayri menkul haklar ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br/>         ** Tapu Sicil Kurumu Hukukî ve teknik olarak doğru ve geçerli bir tapu senedi düzenlenmiştir.</small> |                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |

D.M.O. Başım İpt. Mkt. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



**Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ**

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 016320213063 | 2020-11-25-16.41.25.505344 | 21306      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |                                                                                                             |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 39/242                                                                                                      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 44757170        | AT Yüzölçüm(m2):               | 400.16                                                                                                      |
| İl/İlçe:            | SAKARYA/AKYAZI  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                                                                                             |
| Kurum Adı:          | Akyazı          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                                                                             |
| Mahalle/Köy Adı:    | CUMHURİYET Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                                                                             |
| Mevkii:             | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                                                                                             |
| Cilt/Sayfa No:      | 5/466           | Arsa Pay/Payda:                |                                                                                                             |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGIR KALORİFER BİNASI OLAN KARGIR BİNA VE ARSASI |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515496869         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 400.16    | 400.16           | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 872 | -                           |

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

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



2 / 2



T.C.  
AKYAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :95811263-754-E.2020/17757  
Konu :İmar Durum Bilgisi

17.11.2020

ŞEKERBANKA  
(Şekerbank Akyazı Şubesi)

İlgi :09.11.2020 tarih ve17199 kayıt nolu yazınız.

İlgi kayıt nolu yazıda İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi, 39 ada 242 nolu parselin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Söz konusu parsel 1/1000 Ölçekli Akyazı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma şartları: Ticari alanda bitişik nizam 3 kat, hmax:11.00 metredir. Konut alanında ayrik nizam 3 kat, Taban Alanı Kat Sayısı: 0.35, Kat Alanı Kat Sayısı: 1.05 'dir.

Bilgilerinize rica ederim.

Unal GÜNDOZ  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

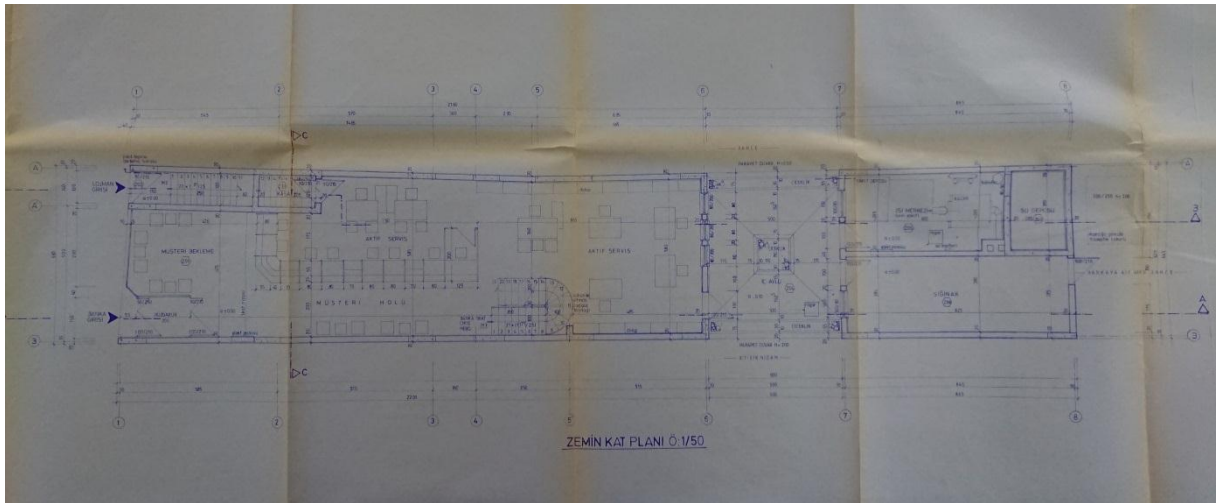
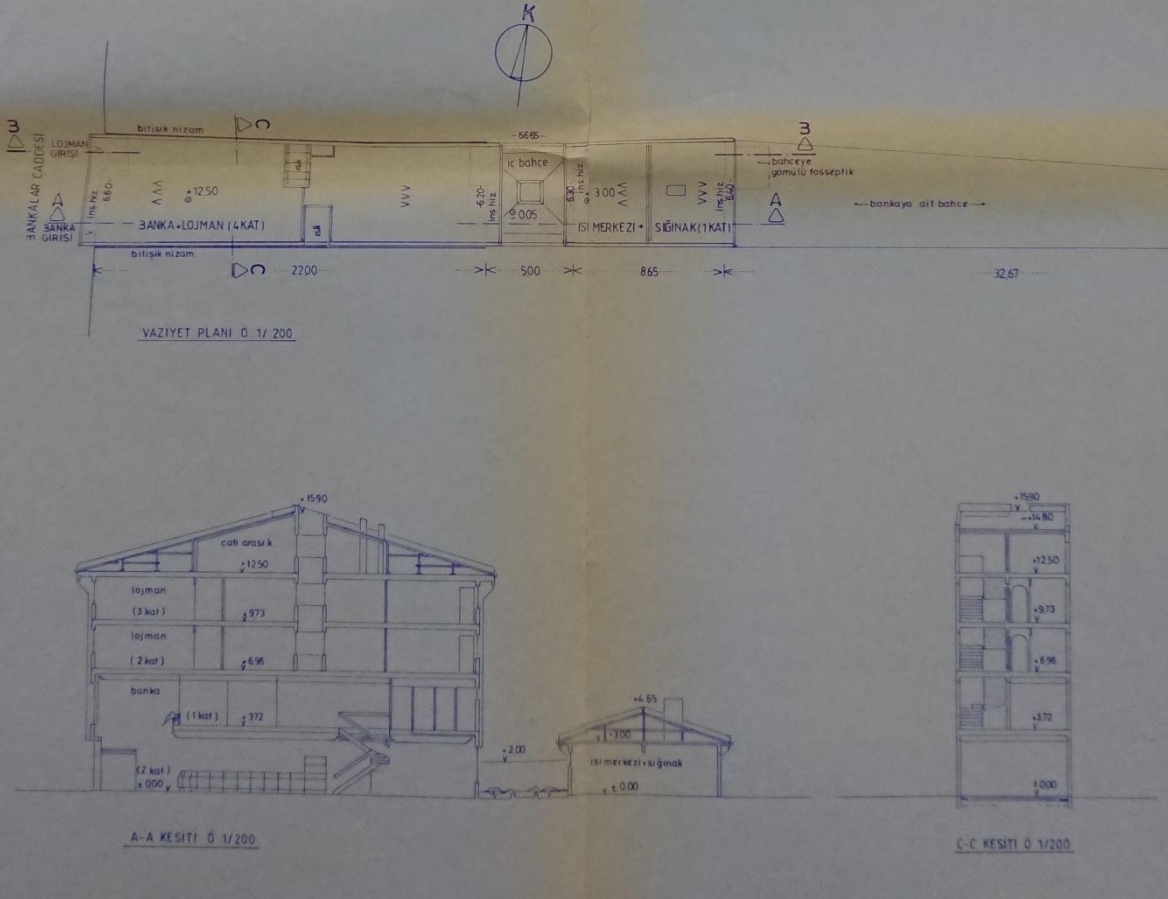
17.11.2020  
Nur YILMAZ  
Şef  
Belgesiz ve elektronik imza

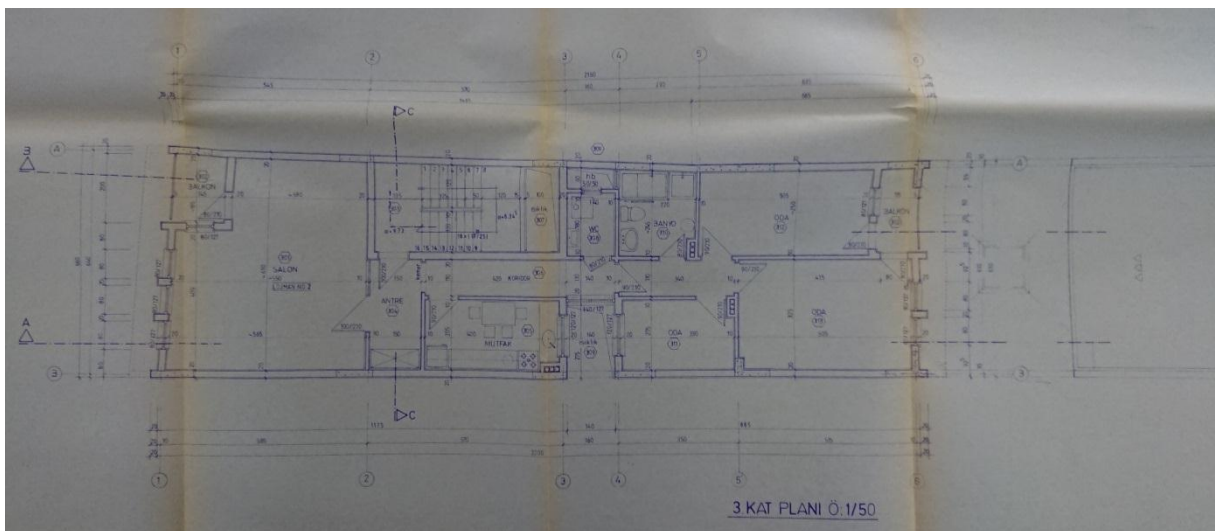
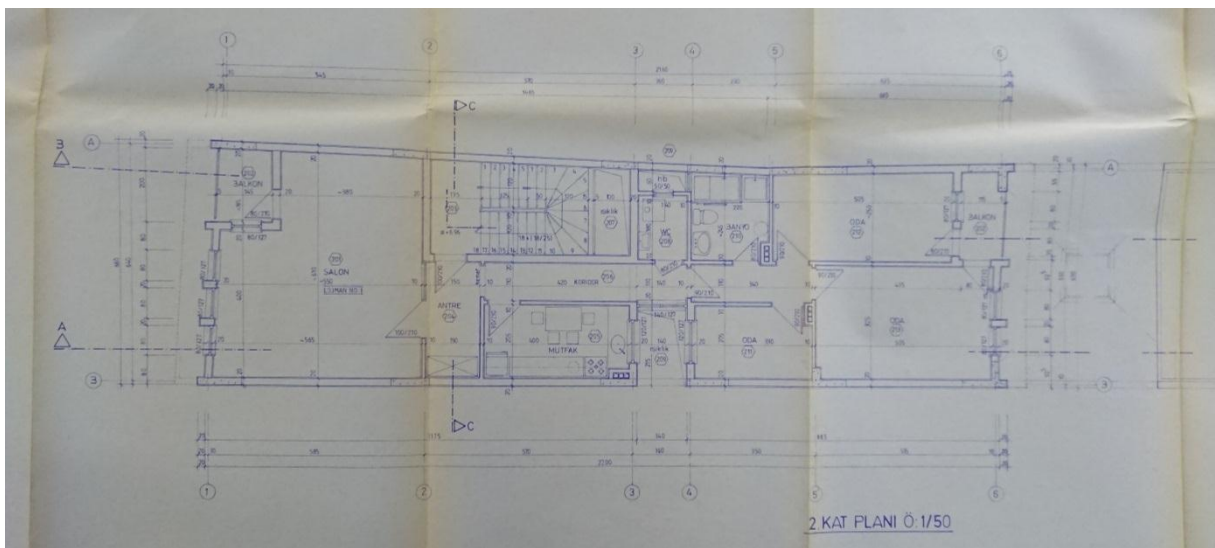
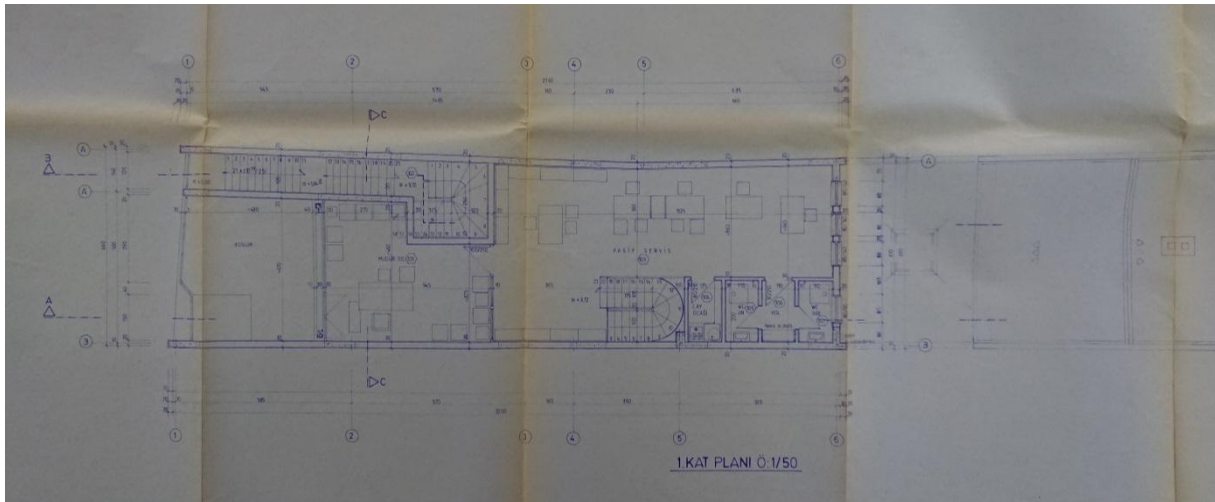
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ŞEKERBANK<br>T.A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|---------------|-----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|----|----|-----|-----|--------|---|------------|------|------|---|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span style="font-size: 20px; font-weight: bold;">AKYAZI ŞUBESİ</span> <span style="font-style: italic; font-size: 16px;">Atayazıya gidecek<br/>Bankaya verilecek</span> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">PROJE MÜELLEFINİN ADI</th> <th style="width: 15%;">ÜNVANI</th> <th style="width: 10%;">ODA BELGE NO</th> <th style="width: 10%;">ODA SİCİL NO</th> <th style="width: 10%;">BELEDİYE SİCİL NO</th> <th style="width: 15%;">İMZA</th> </tr> <tr> <td>FATİH TÜRKMEN</td> <td>MİMAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        | PROJE MÜELLEFINİN ADI       | ÜNVANI               | ODA BELGE NO                                                             | ODA SİCİL NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | BELEDİYE SİCİL NO | İMZA                        | FATİH TÜRKMEN                 | MİMAR |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| PROJE MÜELLEFINİN ADI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ÜNVANI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ODA BELGE NO                                           | ODA SİCİL NO                | BELEDİYE SİCİL NO    | İMZA                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| FATİH TÜRKMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | MİMAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">ODA VİZESİ</th> <th style="width: 50%;"></th> </tr> <tr> <td>                     1994/37 cilt ve sahife<br/>no ile 12.1994<br/>tarih ile ruhsat<br/>verildi.                 </td> <td> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>                         Hüseyin EMANET<br/>İnşaat Teknikeri                     </div> <div style="text-align: center;"> <br/>                         Yusuf Ziya Sakzeki<br/>Mimar                     </div> </div> </td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        | ODA VİZESİ                  |                      | 1994/37 cilt ve sahife<br>no ile 12.1994<br>tarih ile ruhsat<br>verildi. | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>                         Hüseyin EMANET<br/>İnşaat Teknikeri                     </div> <div style="text-align: center;"> <br/>                         Yusuf Ziya Sakzeki<br/>Mimar                     </div> </div> |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| ODA VİZESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| 1994/37 cilt ve sahife<br>no ile 12.1994<br>tarih ile ruhsat<br>verildi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>                         Hüseyin EMANET<br/>İnşaat Teknikeri                     </div> <div style="text-align: center;"> <br/>                         Yusuf Ziya Sakzeki<br/>Mimar                     </div> </div> |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">YAPININ</th> <th style="width: 30%;">SAHİBİ</th> <th style="width: 40%;">ŞEKERBANK T.A.Ş.</th> </tr> <tr> <td></td> <td>KULLANMA AMACI</td> <td>LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        | YAPININ                     | SAHİBİ               | ŞEKERBANK T.A.Ş.                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | KULLANMA AMACI    | LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| YAPININ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SAHİBİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ŞEKERBANK T.A.Ş.                                       |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | KULLANMA AMACI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI                            |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="8">ARSANIN</th> </tr> <tr> <th>İLİ</th> <th>İLÇESİ</th> <th>MAHALLESİ</th> <th>SOKAĞI</th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>M<sup>2</sup></th> </tr> <tr> <td>ADAPAZARI</td> <td>AKYAZI</td> <td>CUMHURİYET</td> <td>BANKALAR CAD.</td> <td>20</td> <td>39</td> <td>242</td> <td>400</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        | ARSANIN                     |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       | İLİ                                                    | İLÇESİ | MAHALLESİ        | SOKAĞI           | PAFTA         | ADA       | PARSEL               | M <sup>2</sup> | ADAPAZARI       | AKYAZI          | CUMHURİYET      | BANKALAR CAD.                 | 20 | 39 | 242 | 400 |        |   |            |      |      |   |
| ARSANIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| İLİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | İLÇESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | MAHALLESİ                                              | SOKAĞI                      | PAFTA                | ADA                                                                      | PARSEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | M <sup>2</sup>    |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| ADAPAZARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | AKYAZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CUMHURİYET                                             | BANKALAR CAD.               | 20                   | 39                                                                       | 242                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 400               |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="10">ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ</th> </tr> <tr> <th>MİMARİ HİZ. SIN.</th> <th>STATİK HİZ. SIN.</th> <th>MALİYET GRUBU</th> <th>KAT ADEDİ</th> <th>ALANI M<sup>2</sup></th> <th>İNŞAAT SÜRESİ</th> <th>TAŞIYICI SİSTEM</th> <th>EN BÜY. AÇIKLIK</th> <th>EN BÜY. KAT YÜK</th> <th>HAREKET YÜK Kg/m<sup>2</sup></th> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>614.02</td> <td>—</td> <td>B.A KARKAS</td> <td>6.60</td> <td>6.96</td> <td>—</td> </tr> </table>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        | ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        | MİMARİ HİZ. SIN. | STATİK HİZ. SIN. | MALİYET GRUBU | KAT ADEDİ | ALANI M <sup>2</sup> | İNŞAAT SÜRESİ  | TAŞIYICI SİSTEM | EN BÜY. AÇIKLIK | EN BÜY. KAT YÜK | HAREKET YÜK Kg/m <sup>2</sup> | —  | —  | —   | 4   | 614.02 | — | B.A KARKAS | 6.60 | 6.96 | — |
| ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| MİMARİ HİZ. SIN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | STATİK HİZ. SIN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | MALİYET GRUBU                                          | KAT ADEDİ                   | ALANI M <sup>2</sup> | İNŞAAT SÜRESİ                                                            | TAŞIYICI SİSTEM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | EN BÜY. AÇIKLIK   | EN BÜY. KAT YÜK             | HAREKET YÜK Kg/m <sup>2</sup> |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | —                                                      | 4                           | 614.02               | —                                                                        | B.A KARKAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.60              | 6.96                        | —                             |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">ÖLÇEK</th> <th colspan="2">YAPAN</th> <th colspan="2">ONAY</th> </tr> <tr> <td>MİMARİ</td> <td>1/50</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">                     Fatih TÜRKMEN<br/>                     Lev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü<br/>                     Mimar                 </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <br/>                     İrfan                 </td> </tr> <tr> <td>DETAY</td> <td>1/20</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        | ÖLÇEK                       |                      | YAPAN                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ONAY              |                             | MİMARİ                        | 1/50  | Fatih TÜRKMEN<br>Lev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü<br>Mimar |        | <br>İrfan        |                  | DETAY         | 1/20      |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| ÖLÇEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | YAPAN                                                  |                             | ONAY                 |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| MİMARİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1/50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fatih TÜRKMEN<br>Lev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü<br>Mimar |                             | <br>İrfan            |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |
| DETAY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1/20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                        |                             |                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                             |                               |       |                                                        |        |                  |                  |               |           |                      |                |                 |                 |                 |                               |    |    |     |     |        |   |            |      |      |   |

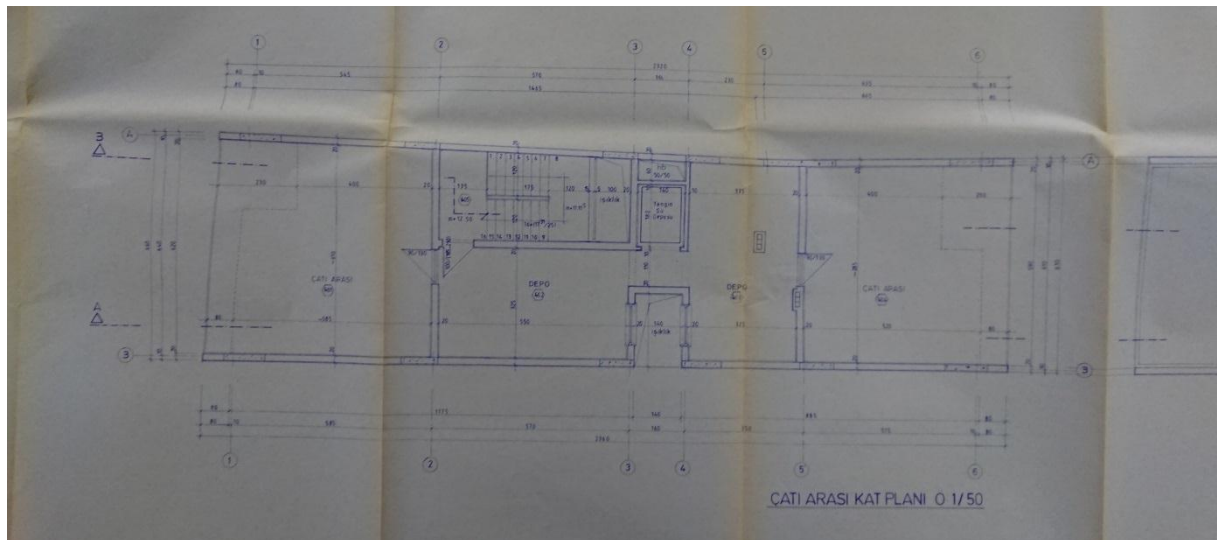


# ŞEKERBANK TAŞ AKYAZI ŞUBESİ

BANKA+LOJMAN HİZMET BİNASI 39 ADA 242 PARSEL  
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ Ö:1/50









# YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

|                                                                                                                                                                                               |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|--|-------------------------------------------------------|--|--|--|
| 1. Ruhsatı Veren Kurum<br><b>Akyazı Belediyesi</b>                                                                                                                                            |                   |                  |                                | 2. Ruhsat Tarihi<br><b>12-7-1994</b>                                                       |                                     |                                               |                                    | 3. Ruhsat Numarası<br><b>1994/137</b>                                                               |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 4. Ruhsat Veriliş Maksudı<br><b>Yeni Yapı</b>                                                                                                                                                 |                   |                  |                                | 5. Mahallesi<br><b>Bantalar cad.</b>                                                       |                                     |                                               |                                    | 6. Pafta No.<br><b>20</b>                                                                           |                    | 7. Ada No.<br><b>39</b> |  | 8. Parsel No.<br><b>242</b>                           |  |  |  |
| 9. İmar Durumu Tarihi<br><b>15-2-1993</b>                                                                                                                                                     |                   |                  |                                | 10. İmar Durumu Numarası<br><b>—</b>                                                       |                                     |                                               |                                    | 11. Isınma Türü<br><b>Klorifer</b>                                                                  |                    |                         |  | 12. Yakıt Türü<br><b>Sıvı</b>                         |  |  |  |
| 13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum<br><b>Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü</b>                                                                                                                     |                   |                  |                                | 14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi<br><b>17-9-1975</b>                                         |                                     |                                               |                                    | 15. Tapu Tescil Belgesi Numarası<br><b>5-466</b>                                                    |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| YAPI SAHİBİNİN                                                                                                                                                                                |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | YAPI MÜTEAHHİDİNİN                                                                                  |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 16. Adı Soyadı / Ünvanı<br><b>Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü</b>                                                                                                                            |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | 20. Adı Soyadı / Ünvanı<br><b>Tunas ins. turiz. tic. S.A.Ş.</b>                                     |                    |                         |  | 21. Kurum Sicil Numarası<br><b>3/7113</b>             |  |  |  |
| 17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi                                                                                                                                                                |                   |                  |                                | 18. Vergi Dairesi Sicil Numarası                                                           |                                     |                                               |                                    | 22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi<br><b>Seğmenler - Ankara</b>                                         |                    |                         |  | 23. Vergi Dairesi Sicil Numarası<br><b>8629910021</b> |  |  |  |
| 19. Adresi<br><b>Şekerbank. T.A.Ş. Tunus cad. No-12 Kavaklıdere / Ankara</b>                                                                                                                  |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | 24. Adresi<br><b>Çiğdem mah. And st. 16/9 Çankaya - Ankara</b>                                      |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı                                                                                                                                               |                   | 26. Ünite Sayısı | 27. Yüz Ölçümü                 | 28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı                                                        | 29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı | 30. Toplam Kat Sayısı                         | 31. Yapının Yüksekliği             | 32. 1 m <sup>2</sup> sinin Maliyeti                                                                 | 33. Yapının Sınıfı | 34. Yapının Grubu       |  |                                                       |  |  |  |
| Banka                                                                                                                                                                                         |                   | 2                | 219 m <sup>2</sup>             | —                                                                                          | 4                                   | 4                                             | 12.50                              | 5.015.000                                                                                           | III                | C                       |  |                                                       |  |  |  |
| Lapman (107,31x2)                                                                                                                                                                             |                   | 2                | 214,62                         | 1                                                                                          | 1                                   | 1                                             | 1                                  | 1                                                                                                   | 1                  | 1                       |  |                                                       |  |  |  |
| Depo + Sığınak                                                                                                                                                                                |                   |                  | 46,07                          | 1                                                                                          | 1                                   | 1                                             | 1                                  | 1                                                                                                   | 1                  | 1                       |  |                                                       |  |  |  |
| Müştemilat                                                                                                                                                                                    |                   |                  | 55,00                          | 1                                                                                          | 1                                   | 1                                             | 1                                  | 1                                                                                                   | 1                  | 1                       |  |                                                       |  |  |  |
| Merdiven                                                                                                                                                                                      |                   |                  | 79,33                          | 1                                                                                          | 1                                   | 1                                             | 1                                  | 1                                                                                                   | 1                  | 1                       |  |                                                       |  |  |  |
| Toplam                                                                                                                                                                                        |                   |                  | 614,02                         | —                                                                                          | 4                                   | 4                                             | 12.50                              | 5.015.000                                                                                           | III                | C                       |  |                                                       |  |  |  |
| 35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)<br><b>3.079.310.300. T.L.</b>                                                                                                                 |                   |                  |                                | 36. Ait Olduğu Yıl<br><b>1994</b>                                                          |                                     | 37. Yapının Arsa Değeri<br><b>120.048.000</b> |                                    | 38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)<br><b>3.199.358.300</b>                                             |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 39. İskeletin Cinsi<br><b>Betonarme Karkas</b>                                                                                                                                                |                   |                  |                                | 40. İskeletin Dolgu Maddesi<br><b>Tuğla</b>                                                |                                     |                                               |                                    | 41. Yığma Yapının Cinsi<br><b>—</b>                                                                 |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| RUHSAT EKİ PROJELER                                                                                                                                                                           |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | FENNİ MES'ULÜN (TUS)                                                                                |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 42. Mimari Proje<br><b>Fatih Türkmen (mimar)</b>                                                                                                                                              |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | 49. Adı Soyadı                                                                                      |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 43. Statik Proje<br><b>Seher ÇELİK (ins.müh.)</b>                                                                                                                                             |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | 50. Adresi                                                                                          |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 44. Tesisat Projeleri<br><b>Saadettin BURAN (mat.müh.)</b><br><b>Ahmet OBUZ (Elek.müh.)</b>                                                                                                   |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | 51. Taahhüdü                                                                                        |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 45. Dolgu Toplamı                                                                                                                                                                             |                   | 46. Kazı Toplamı | 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı |                                                                                            | 52. Kurum Sicil No.                 |                                               | 54. İmzası<br><b>Fatih TÜRKMEN</b> |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer<br><b>—</b>                                                                                                                                  |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    | 53. Oda Sicil No.<br><b>Lev. ve Gayrimenkul Mühürü</b><br><b>Mimar</b>                              |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER                                                                                                                                                             |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 55. Gelirin Mahiyeti                                                                                                                                                                          | 56. Makbuz Tarihi | 57. Makbuz No.   | 58. Tutarı (TL)                | 59. Açıklama                                                                               |                                     | 60. Otopark Harcı                             |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| Yol- Kanal Harcı                                                                                                                                                                              | 12.7.1994         | 203062           | 9.242.000.                     |                                                                                            |                                     | Belediye Meclisinin<br>12.94 gün ve 78 Sayılı |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| Bina-İnşaat Harcı                                                                                                                                                                             |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     | Kararı gereğince parselden otopark            |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| Ceza                                                                                                                                                                                          |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     | (Bakanlık tarafından madde 10'den             |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                               |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     | 20.000.000 TL Otopark                         |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                               |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     | bedeli tahsil edilmiştir.)                    |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. |                   |                  |                                |                                                                                            |                                     |                                               |                                    |                                                                                                     |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |
| 61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası<br><b>Hüseyin EMANET</b><br><b>İnşaat Teknikeri</b>                                                                                               |                   |                  |                                | 62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası<br><b>Yusuf Ziya Sakzeki</b><br><b>Mimar</b> |                                     |                                               |                                    | 63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür<br><b>İrfan GÜREL</b><br><b>Fen İşleri Müdürü</b> |                    |                         |  |                                                       |  |  |  |



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecaktır. Asıl yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Gum. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) **Akyazı Belediyesi** Kod **27.7.1995** 3. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) **1995/78** 4. Belgeyi verenliyi maksadı **İşyeri + mesken** Kod

5. Mahalle, cadde/sokak, bina no **Cumhuriyet mh Ada cad.** 6. Pafta **20** 7. Ada No **39** 8. Parsel No **242** 9. İmar durumu tarihi **15.2.1993** 10. İmar durumu numarası **—**

11. Tapu tescil belgesi veren kurum **Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü** 12. Tapu tescil belgesi tarihi **17.9.1976** 14. İmarın türü **Kalıncı** Kod **12.7.1994** 16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası **1994/37 cilt** 17. Varsa ek ruhsatnamesi tarihi ve numarası **—**

13. Tapu tescil belgesi No **5-466** 15. Yakıt türü **Sıvı** Kod **—**

**YAPI SAHİBİNİN** 18. Adı soyadı / ünvanı **Sekerbank T.A.Ş. Genel Müd.** Kod **—** 22. Adı soyadı / ünvanı **Tunus ins. turiz tic. S.A.Ş.** Kod **3/7413** 23. Kurum sicil numarası **8629910021**

19. Bağlı olduğu vergi dairesi **Sekmenler ANKARA** 20. Vergi Dairesi sicil numarası **—** 24. Bağlı olduğu vergi dairesi **—** 25. Vergi dairesi sicil numarası **—**

21. Adresi **Sekerbank T.A.Ş. Tunus cad. No:12 Kavaklıdere ANKARA** 26. Adresi **And. sokak. 16/9 Çankaya ANKARA**

| 27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı | 28. Kod  | 29. Ünite sayısı | 30. Kod  | 31. Yüzölçümü (m²) | 32. Kod  | 33. Yol seviyesi altında kat sayısı | 34. Kod           | 35. Yol seviyesi üstünde kat sayısı | 36. Kod  | 37. Toplam kat sayısı | 38. Kod | 39. Yapının arsa değeri | 40. Kod | 41. 1 m² sinin maliyeti | 42. Kod | 43. Yapının sınıfı | 44. Kod | 45. Yapının grubu |
|-----------------------------------------------|----------|------------------|----------|--------------------|----------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------|-----------------------|---------|-------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------|---------|-------------------|
| Banka                                         | 1        | 219,1            | —        | 4                  | 4        | 12.50                               | 19.307.200        | IV                                  | C        |                       |         |                         |         |                         |         |                    |         |                   |
| İmza (10731x2)                                | 2        | 214,62           | —        | 4                  | 4        | 12.50                               | 19.307.200        | IV                                  | C        |                       |         |                         |         |                         |         |                    |         |                   |
| Apot. Sığınak                                 | —        | 46,07            | —        | —                  | —        | —                                   | —                 | —                                   | —        |                       |         |                         |         |                         |         |                    |         |                   |
| İstisna                                       | —        | 55,00            | —        | —                  | —        | —                                   | —                 | —                                   | —        |                       |         |                         |         |                         |         |                    |         |                   |
| Verilen                                       | —        | 79,33            | —        | —                  | —        | —                                   | —                 | —                                   | —        |                       |         |                         |         |                         |         |                    |         |                   |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>3</b> | <b>614,02</b>    | <b>—</b> | <b>4</b>           | <b>4</b> | <b>12.50</b>                        | <b>19.307.200</b> | <b>IV</b>                           | <b>C</b> |                       |         |                         |         |                         |         |                    |         |                   |

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) **11.555.006.940** 38. Ait olduğu yıl **1995** 39. Yapının arsa değeri **120.048.000** 40. Toplam maliyet (arsa dahil) **11.975.054.940**

41. İskeletin cinsi **Betonarme Karkas** 42. İskeletin dolgu maddesi **Tuğla** Kod **—** 43. Yığma yapının cinsi **—** Kod **—**

44. Yapı ile ilgili özellikler

☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☒ Foseptik ☐ Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

**Konutla ilgili özellikler**

| Konutun                | Oda sayıları |   |   |       |   |   |    | Toplam    | Daire sayısı | 47. Dairelerinin özellikleri |       |           |       |
|------------------------|--------------|---|---|-------|---|---|----|-----------|--------------|------------------------------|-------|-----------|-------|
|                        | 1            | 2 | 3 | 4     | 5 | 6 | 7+ |           |              |                              |       |           |       |
| Daire sayısı           |              |   |   | 1     |   |   |    | 2         | olan         | Mutfak                       | Banyo | Hala (wc) | Parke |
| Bir dairenin Yüzölçümü |              |   |   | 10731 |   |   |    | 214,62 m² | olmayan      |                              |       |           |       |

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikler belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

**BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER**

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih **—** 49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih **—** 50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih **—**

**BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ**

51. Tetkik eden ystiklinin adı soyadı, ünvanı, imzası **Hüseyin EMANET Teknikeri** 52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mührü, tarih **İsmail GÜNEŞİ Fak. İht. Müdürü**

TAN KIRTASIYE 513 84 81 - 522 68 10 - 526 27 27 - 513 19 64 1994, 1.000.000 adet TS 10970



T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VJUCLVSM  
Başvuru Numarası : 5163066  
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
Yapının Adresi : İl:SAKARYA, İlçe:AKYAZI, Mahalle:KONURALP,  
Cadde/Sokak:ADA CADDE, Dış Kapı No:318,  
Ada:39, Parsel:242  
Arsa Alanı : 400,16 m<sup>2</sup>  
Konut Alan : 322,54 m<sup>2</sup>  
Ticari Alan : 291,48 m<sup>2</sup>  
Konut Bağimsız Bölüm Sayısı : 2  
Ticari Bağimsız Bölüm Sayısı : 1

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

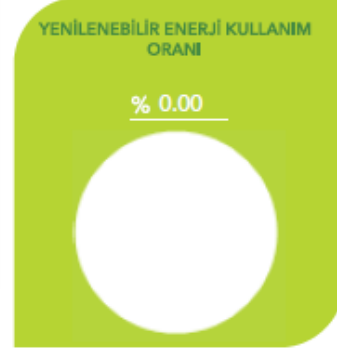
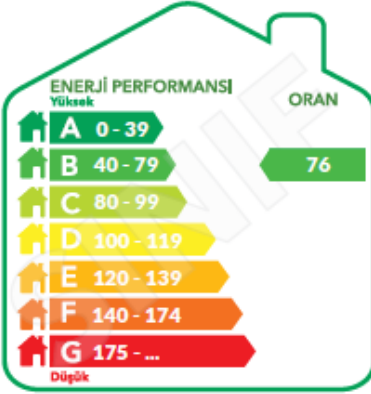
Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.





# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Belgenin                                                                                                                  | Binanın Görüntüsü |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>Tipi: Apartman</p> <p>İnşaat Ruhsat Tarihi: 12.7.1994</p> <p>Tadilat Tarihi:</p> <p>Toplam Alan: 614,46</p> <p>Ada/Parsel/Pafta: 39 / 242 / 20</p> <p>UAVT Bina No: 295728869</p> <p>Adı: Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318</p> <p>Adresi: KONURALP MAH. ADA CAD. NO: 318 AKYAZI/SAKARYA</p> | <p>Veriliş Tarihi: 17.2.2020</p> <p>Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030</p> <p>Performans Sınıfı: B</p> <p>Emisyon Sınıfı: C</p> |                   |
| Sahibinin Adı Soyadı: Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                           |                   |



| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |                                             | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ |                                             | SINIFI |
|----------------|---------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|--------|
|                | Birincil (kWh/yıl)        | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl) | Birincil (kWh/yıl)                 | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl) |        |
| Toplam         | 52.443,90                 | 151,61                                      | 0,00                               | 0,00                                        | B      |
| Isıtma         | 43.139,24                 | 124,71                                      | 0,00                               | 0,00                                        | B      |
| Sıhhi Sıcak Su | 6.053,49                  | 17,50                                       | 0,00                               | 0,00                                        | D      |
| Soğutma        | 1.416,64                  | 4,10                                        | 0,00                               | 0,00                                        | C      |
| Havalandırma   | 0,00                      | 0,00                                        |                                    |                                             | D      |
| Aydınlatma     | 1.834,53                  | 5,30                                        |                                    |                                             | B      |
| Kojenarasyon   | 0,00                      | 0,00                                        | 0,00                               | 0,00                                        |        |
| Fotovoltaik    |                           |                                             | 0,00                               | 0,00                                        |        |

| Belgenin                         | Belge Düzenleyenin            | Kare Kod |
|----------------------------------|-------------------------------|----------|
| Numarası: M2254B934A063          | Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN     |          |
| Veriliş Tarihi: 17.2.2020        | Firması: HASAN ERDOĞAN        |          |
| Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030 | Sertifika No: ATLASLT-06-0169 |          |
| İptal Edilen EKB No:             | İmza:                         |          |

# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## BİNA BİLGİLERİ

|                             |        |                                   |      |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|--------|-----------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toplam Kat Adedi:           | 4      | Duvar Ağırlıklı U Değeri:         | 0,44 | LEJANT: <span style="color: blue;">■</span> Bina dış bölge <span style="color: red;">■</span> Bina içi bölge <span style="color: brown;">■</span> Toprak |
| Bodrum Kat Adedi:           | 0      | Kolon Ağırlıklı U Değeri:         | 0,57 | <span style="color: green;">■</span> Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları                                                                            |
| Ortalama Kat Yüksekliği(m): | 3,00   | Kiriş Ağırlıklı U Değeri:         | 0,57 | <span style="color: orange;">■</span> Beton Yapı Elemanları                                                                                              |
| Toplam Bina Alanı(m²):      | 614,46 | Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:  | 1,93 | <span style="color: grey;">■</span> Isı Yalıtım Materyalleri                                                                                             |
| İklimlendirilen Alan(m²):   | 345,90 | Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri: | 0,00 | <span style="color: orange;">■</span> Kagit Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dşli)                                                                        |
| Net Alan(m²):               | 296,23 | Çatı Ağırlıklı U Değeri:          | 3,44 | <span style="color: green;">■</span> Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)                                                                                     |
| Toplam Zon Adedi:           | 14     | Pencere Ağırlıklı U Değeri:       | 3,30 | <span style="color: yellow;">■</span> Kaplamalar                                                                                                         |
| İklimlendirilen Zon Adedi:  | 4      | Kapt Ağırlıklı U Değeri:          | 4,64 |                                                                                                                                                          |

## BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 601,67

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Tipi:        | Dolgu Duvar               |
| Alanı(m²):   | 601,67                    |
| U Değeri:    | 0,44                      |
| Kalınlık(m): | 0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02 |

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 167,85

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Tipi:        | Kolon/Barme               |
| Alanı(m²):   | 32,00                     |
| U Değeri:    | 0,57                      |
| Kalınlık(m): | 0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02 |

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Tipi:        | Kiriş                     |
| Alanı(m²):   | 135,85                    |
| U Değeri:    | 0,57                      |
| Kalınlık(m): | 0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02 |

Toplam Döşeme Alanı(m²): 456,32

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Tipi:        | Toprak Teması                    |
| Alanı(m²):   | 228,16                           |
| U Değeri:    | 1,93                             |
| Kalınlık(m): | 0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03 |

Toplam Çatı Alanı(m²): 228,16

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Tipi:        | Kırma              |
| Alanı(m²):   | 122,75             |
| U Değeri:    | 3,22               |
| Kalınlık(m): | 0,03 / 0,10 / 0,02 |

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Tipi:        | Teras              |
| Alanı(m²):   | 105,41             |
| U Değeri:    | 3,69               |
| Kalınlık(m): | 0,03 / 0,10 / 0,02 |

Toplam Pencere Alanı(m²): 48,34

|       |                                    |                   |                  |
|-------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Tipi: | Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4) | Alüminyum Çerçeve | Alanı(m²): 48,34 |
|-------|------------------------------------|-------------------|------------------|

| Belgenin               | Belge Düzenleyenin | Kare Kod                      |
|------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Numarası:              | M2Z548934A063      | Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN     |
| Veriliş Tarihi:        | 17.2.2020          | Firması: HASAN ERDOĞAN        |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 17.2.2030          | Sertifika No: ATLASLT-06-0169 |
| İptal Edilen EKB No:   |                    | İmza:                         |



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| MEKANİK SİSTEMLER                         |                                         | İklimlendirilen Zon Adedi: 4 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| <b>Binanın Isıtma Sistemi</b>             |                                         | <b>Sıcak Su Sistemi</b>      |
| Bağlı Zon Adedi:                          | 4                                       | 4                            |
| Sistemin Konumu:                          | Mahal                                   | Mahal                        |
| Sistemin Tipi:                            | Klima                                   | Konvansiyonel Kombi          |
| Sistemin Gücü (kW):                       | 2                                       | 1                            |
| Yakıt tipi:                               | Elektrik                                | Gaz                          |
| Güneş Enerjisi Katkısı:                   |                                         |                              |
| <b>Binanın Soğutma Sistemi</b>            |                                         | <b>Havalandırma Sistemi</b>  |
| Bağlı Zon Adedi:                          | 2                                       | 1                            |
| Sistemin Konumu:                          | Mahal                                   | Mahal                        |
| Sistemin Tipi:                            | Ayrık (Split) Sistemler                 | Ayrık (Split) Sistemler      |
| Sistemin Gücü (kW):                       | 6                                       | 2                            |
| <b>Aydınlatma Sistemi</b>                 |                                         |                              |
| En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi | En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi |                              |
| A (Çıplak) - 14                           | LED40T-3800 (40 W) (3800 lümen)         |                              |
| Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 2.080,00     | 52                                      |                              |
| Toplam Aydınlatma Lümeni: 197.600,00      |                                         |                              |

|                                      |  |                                           |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------------|
| <b>Kojen, Sistem Üretilen Enerji</b> |  | <b>Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji</b> |
| Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00        |  | Pik Güç (kW): 0                           |
| Elektrik Güç Çıkışı (kW): 0          |  | Alan (m²): 0                              |
| Isıl Güç Çıkışı (kW): 0              |  |                                           |
| Yakıt Tüketimi (kW): 0               |  |                                           |
| Yakıt Tipi:                          |  |                                           |

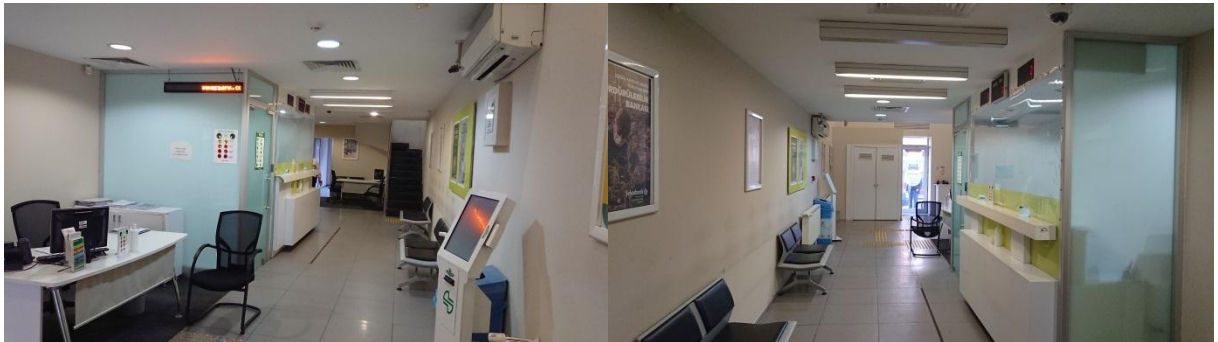
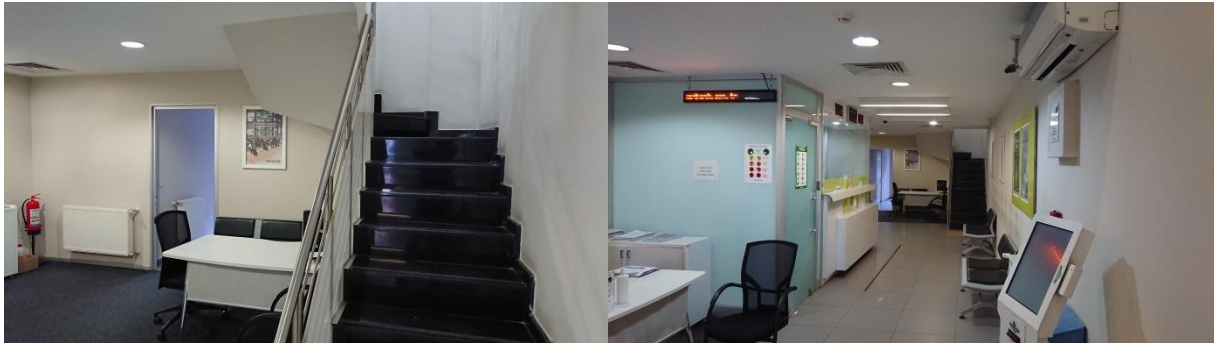
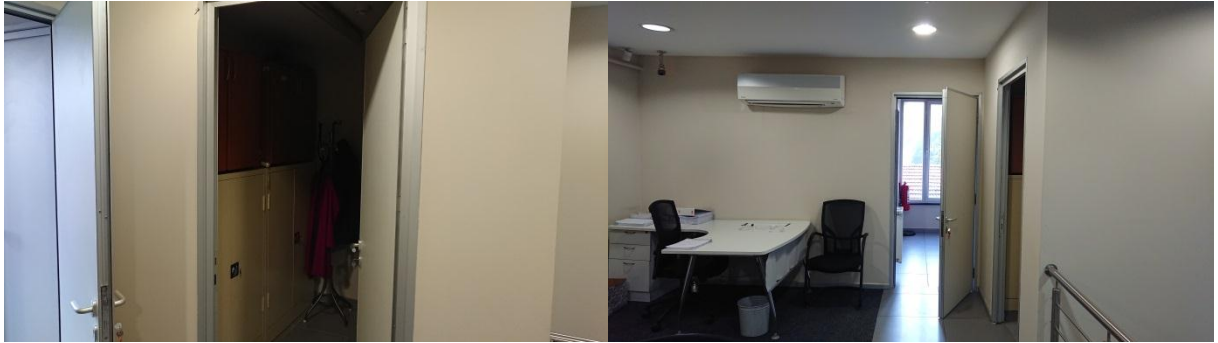
## TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

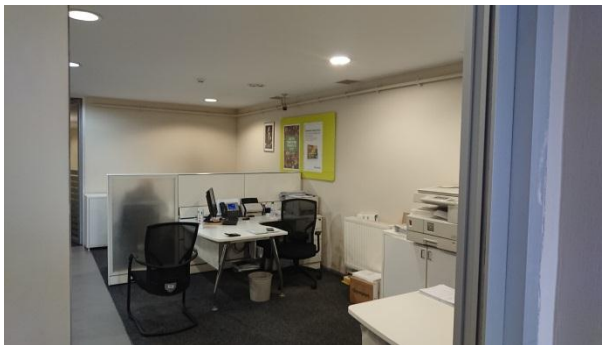
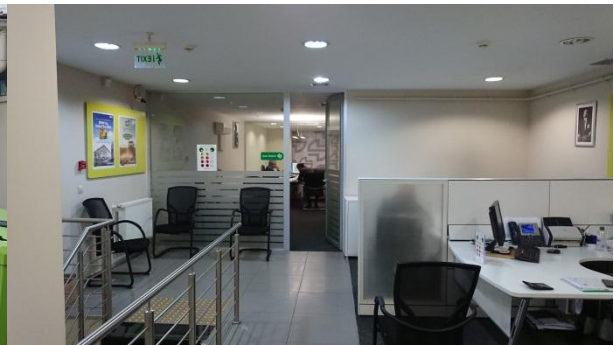
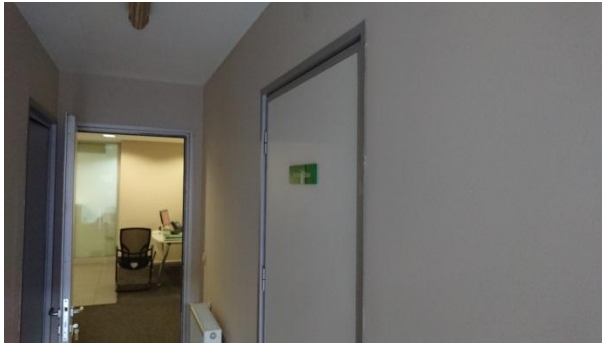
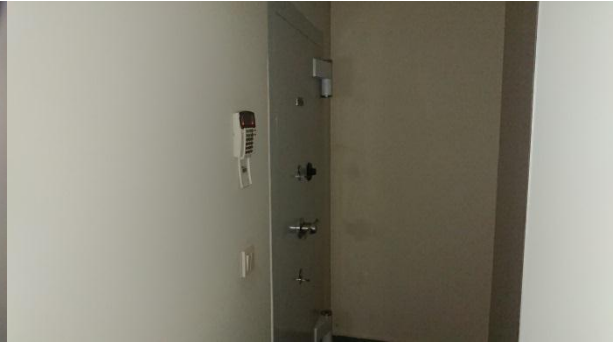
Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

| Belgenin                         | Belge Düzenleyenin            | Kare Kod |
|----------------------------------|-------------------------------|----------|
| Numarası: M22548934A063          | Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN     |          |
| Veriliş Tarihi: 17.2.2020        | Firma: HASAN ERDOĞAN          |          |
| Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030 | Sertifika No: ATLASLT-06-0169 |          |
| İptal Edilen EKB No:             | İmza:                         |          |
|                                  |                               |          |

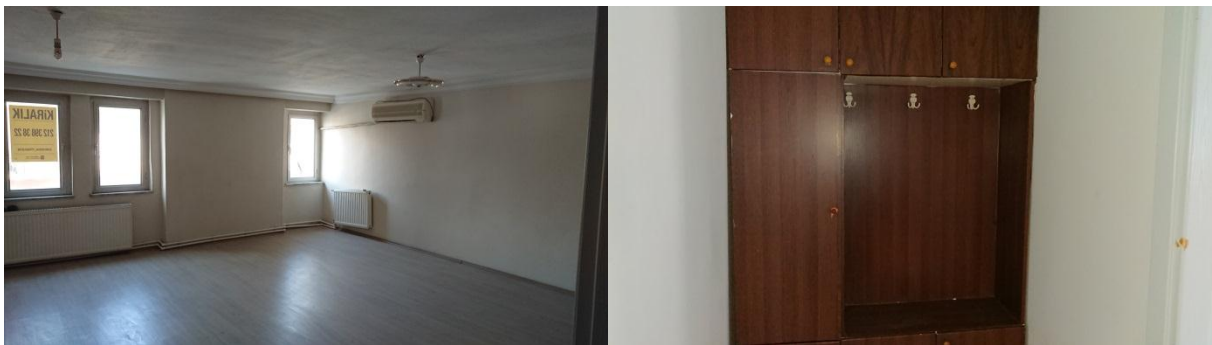
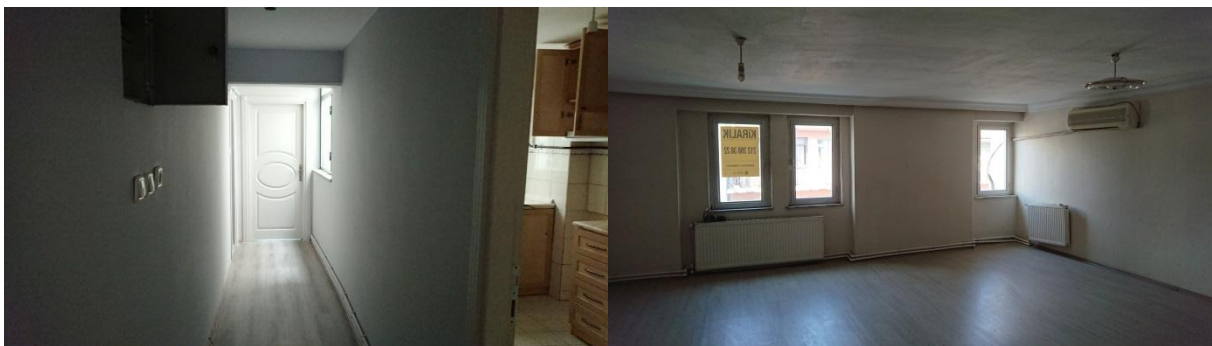
















## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

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.

İlkyay 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.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

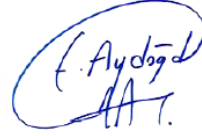
**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

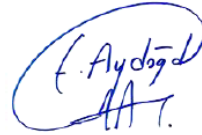
**Sayın Taner DÜNER**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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