

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ANTALYA MURATPAŞA

İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Rapor Numarası: SKR-2020-00124



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-2020-00124
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada, 6 Parselde kayıtlı “11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat 4 Bağımsız Bölüm No’lu Depolu Asma Katlı Dükkan.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesidir.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şirinyalı Mahallesi, İsmet Gökşen Caddesi, Demirci Hasan Bey Apt.,No:36D, Muratpaşa/ANTALYA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Alanı	:	300 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+Ticaret

31.12.2020 Tarihli

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.280.000 TL
KDV Dâhil	2.690.400 TL

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	11.400 TL
KDV Dâhil	12.312 TL

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

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.3	Muratpaşa İlçesi:	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.4	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.4.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.5	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.6	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.7	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.8	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.9	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.10	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
5.11	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.12	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	21
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21

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

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00124

Raporun Türü : Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada, 6 Parselde kayıtlı “11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat, 4 Bağımsız Bölüm No’lu Depolu Asma Katlı Dükkanın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

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

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada, 6 Parselde kayıtlı “11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 4 bağımsız bölüm no’lu depolu asma katlı dükkânın güncel pazar değeri ve 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 gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame 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.

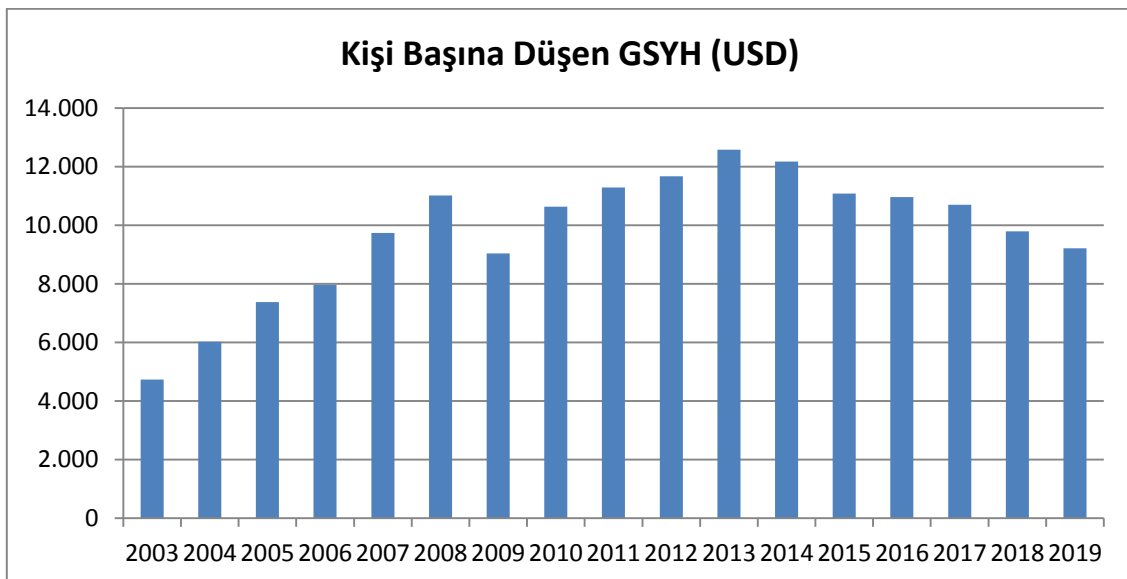
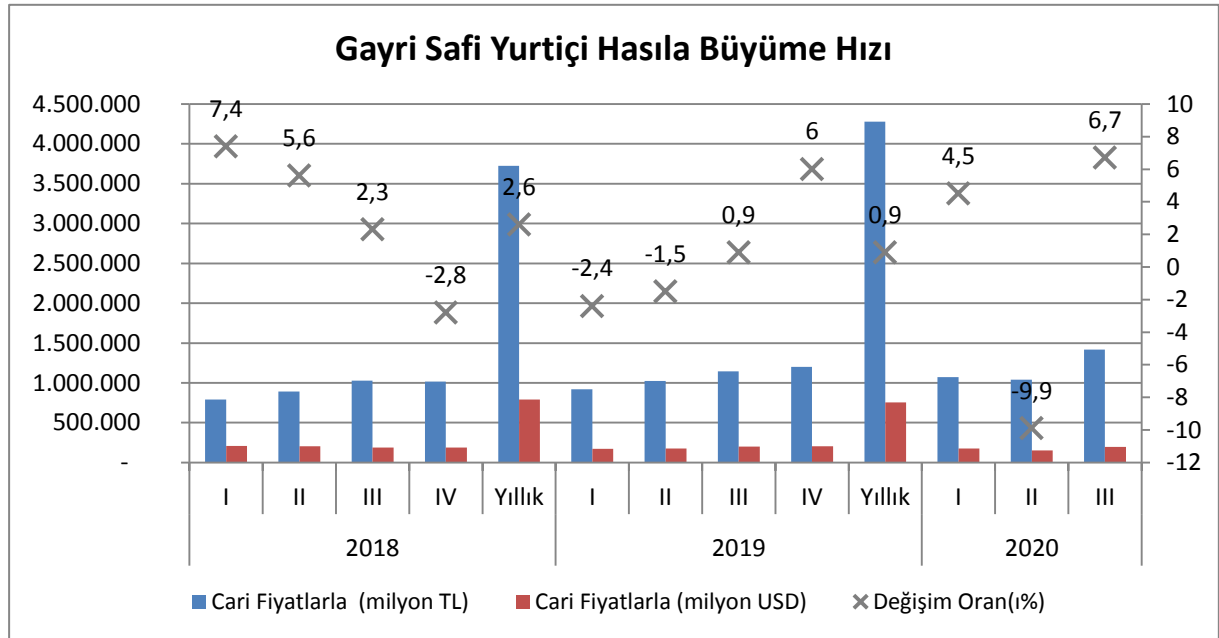
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.

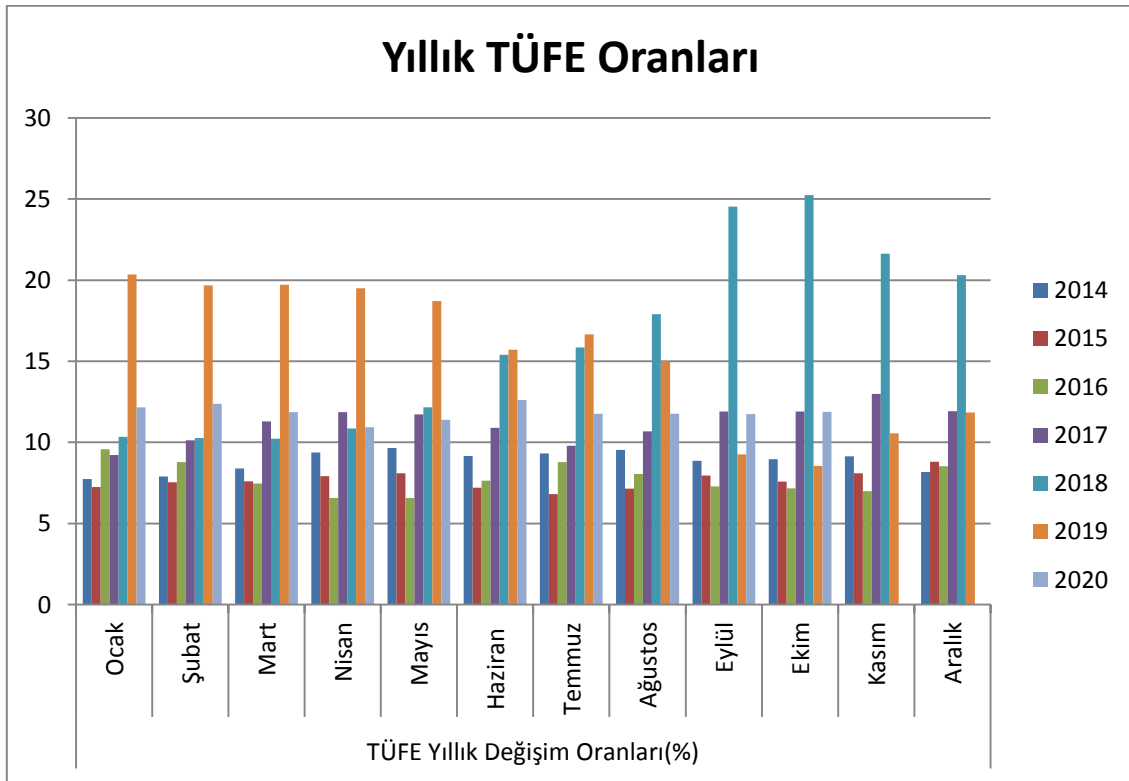
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

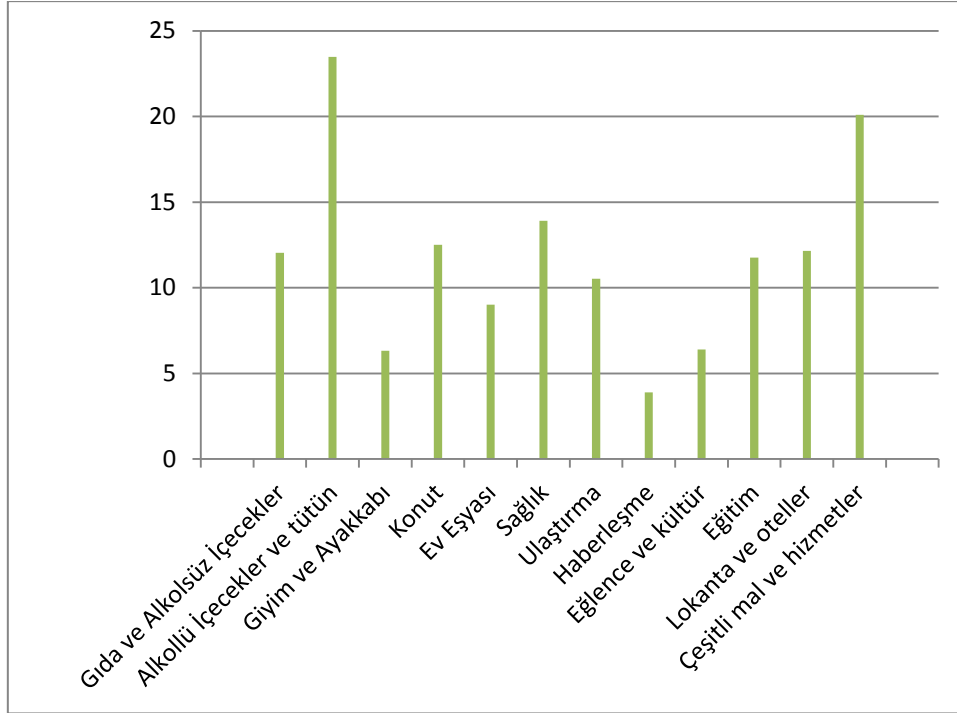
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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 performansıyla G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



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

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





Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle Türkiye ekonomisi gelişmekte olan 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 unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya

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

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

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

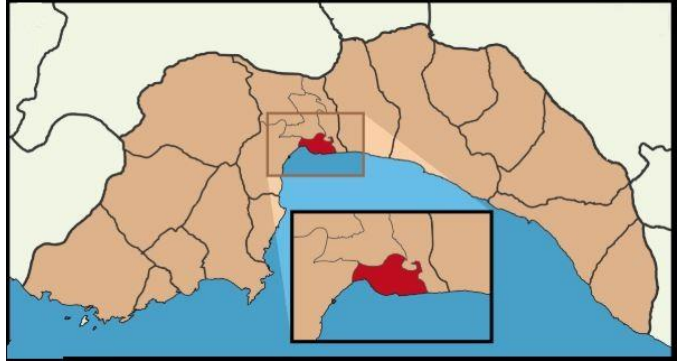
seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

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

4.3 Muratpaşa İlçesi:

Muratpaşa Türkiye'nin güneybatı Akdeniz bölgesinde olup 30-31 derece boylamlar ve 36-37 Derece enlemler arasında bulunmaktadır. Muratpaşa, Doğuda Aksu İlçesi, Kuzeyde Kepez ilçesi, Batıda Konyaaltı ilçesi, Güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz



kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 km²'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır. İlçede Akdeniz iklimi hüküm sürdüğünden yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İklimle bağlantılı olarak ovalardaki bitkiler yazları genellikle kurur. Dağlar sıcağa dayanıklı maki, çam ve diğer bitki örtüleri ile kaplıdır. Kaynağını Saklıkent ve Kırkgöz'den alan Muratpaşa'nın içme suyu oldukça kalitelidir. Muratpaşa, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 56 Mahalleden oluşmaktadır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. Muratpaşa ilçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinde çalışma hayatı hareketli olup mevsimlere göre çeşitlilik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında turizm sezonu açılması nedeniyle nüfus artmakta ve ekonomi hareketlenmektedir. Dışarıdan sezonda yoğun bir şekilde ilçeye iç göç akın etmektedirler. Yaz aylarında bu hareketlilik yerini turizme yönelik sektörler bırakmaktadır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. İlçede 5 yıldızlı 7 otel, 1-4 yıldızlı 35 otel, 4 pansiyon, 1 apart otel, 11 özel Konaklama Tesisi Lara bölgesinde bulunmaktadır. Yıldızlarına göre Kültür ve Turizm Bakanlığı belgeli oteller ile pansiyon, apart otel ve özel konaklama tesislerinin toplam yatak sayısı 15.543'ü bulmaktadır. Belediye belgeli tesislerin envanter çalışmaları devam etmektedir.

Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir.

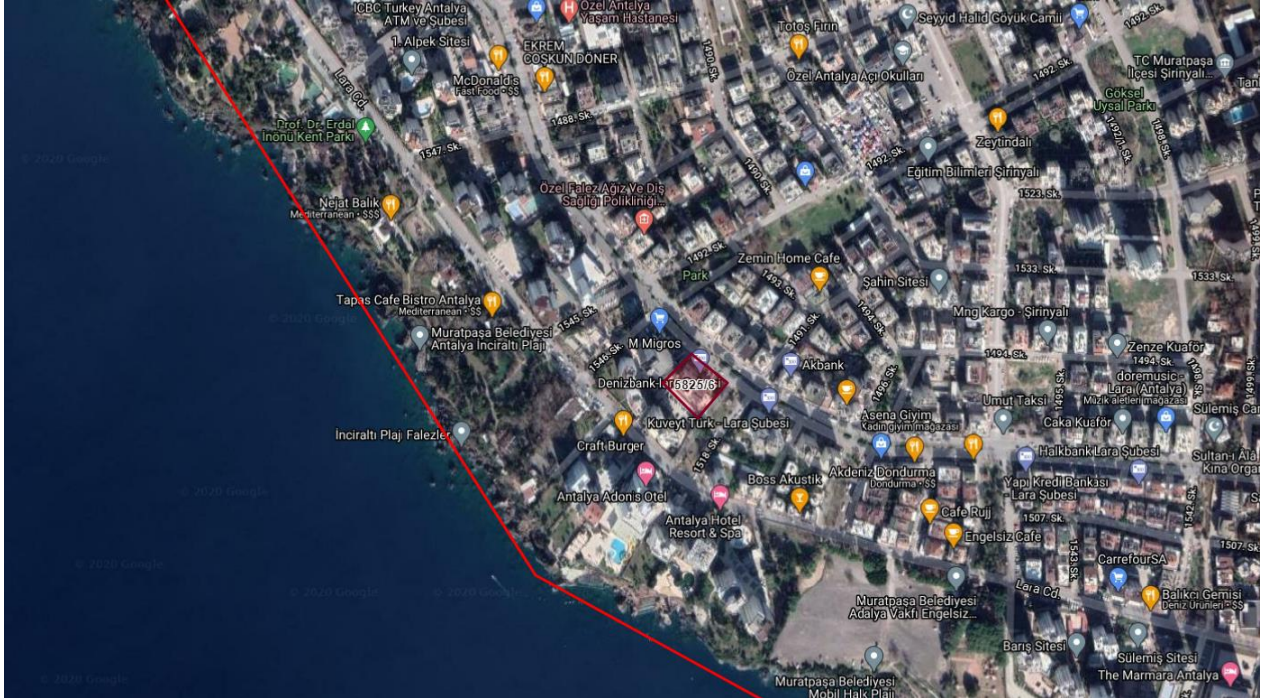
ADNKS sonuçlarına göre ilçenin 2019 yıl sonu nüfusu 510.368 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

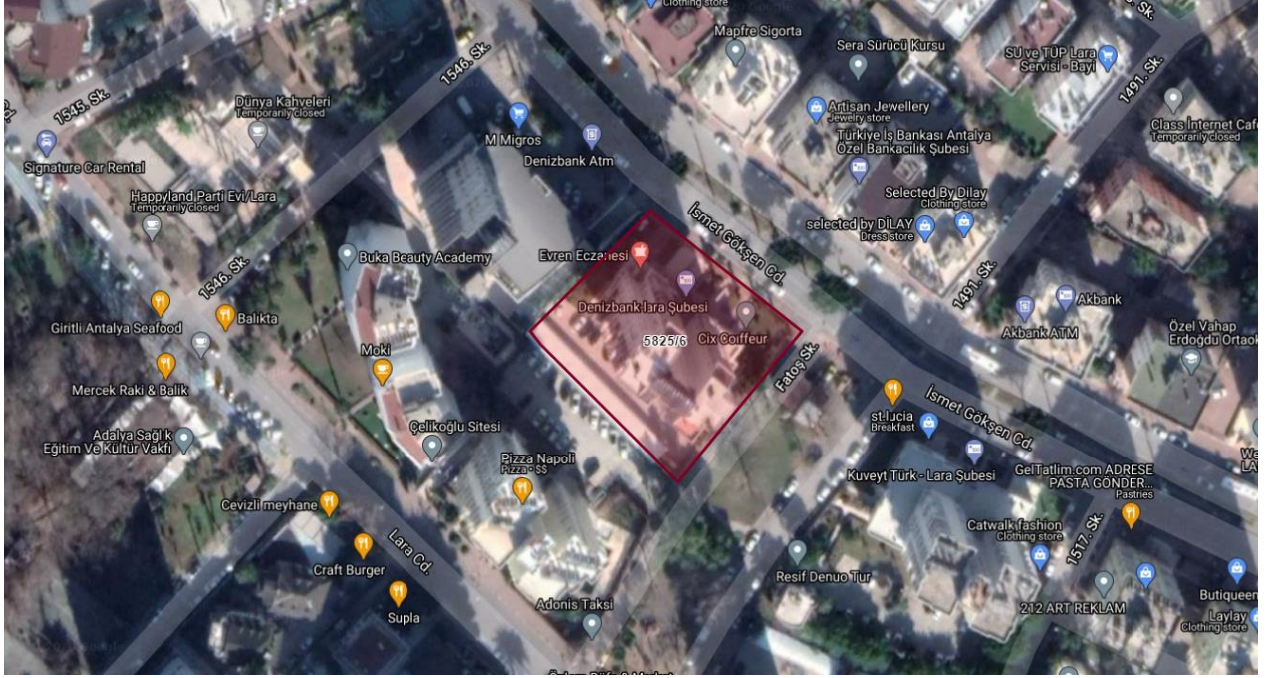
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Muratpaşa ilçesi Şirinyalı Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza bölgenin önemli ana arterlerinden olan İsmet Gökşen Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Akra Barut Otel kavşağından doğu istikamette, İsmet Gökşen Caddesi üzerinde ~650 m. ilerledikten sonra sağ kol hizasında konu taşınmaza ulaşılabilir.

Taşınmazın konumlu olduğu ana cadde üzerinde, giriş katları dükkân, üst katları konut fonksiyonlu binalar ve kısmen ticari nitelikli mülkler gözlenmektedir. Bölge şehir merkezine yakın, tercih edilen bir bölge olup, altyapı ve üstyapı çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde sosyal donatı alanları, ana arterler ve benzer özelliklerde konut+ ticari fonksiyonlu yapılaşmalar yer almaktadır.



Konum Krokisi



5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Antalya
İlçesi	Muratpaşa
Mahallesi	Şirinyalı
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	5825
Parsel No	6
Yüzölçümü	2.329,00 m ²
Niteliği	11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 4 No'lu	1230/13926	Depolu Asma Katlı Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalından alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen beyan kayıtları bulunmaktadır.

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Tarih:24.09.2009 Yev:3656)

Beyan: Yönetim Planı: 25.03.1998

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

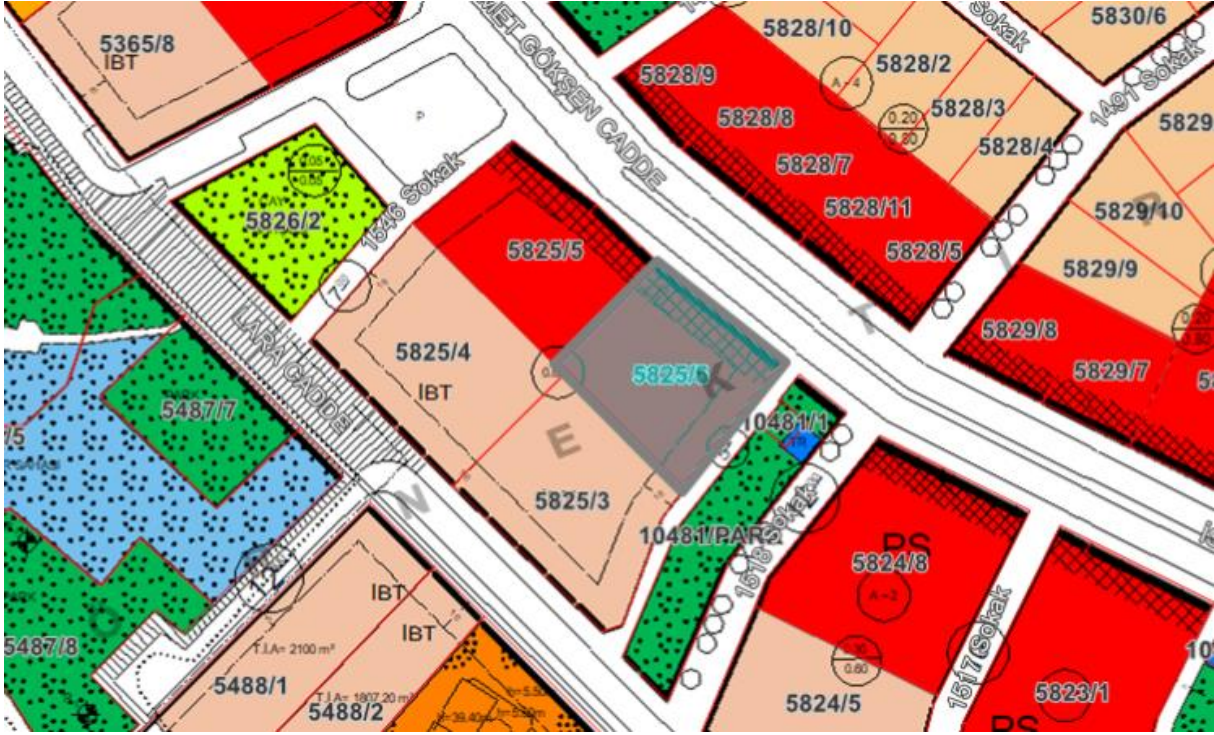
Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı adına kayıtlı iken 30.06.2020 tarih ve 13559 yevmiye numarası Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmaz üzerinde tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Muratpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.12.2020 tarihli yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 24.01.2008 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Emsal: 0,80, Ayırık nizam, H serbest, yoldan çekme mesafesi 10 m olarak yapılaşma şartları ile Yüksek Zemin Katlı Konut + Ticaret" alanında kalmakta iken; 20 Şubat 2020 tarihi 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, İmar Kanunu'na eklenen geçici Madde 20'de " ...bina yükseklikleri yavaş: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez" ifadesine istinaden, konu taşınmazın bulunduğu parselin de içerisinde bulunduğu bölgede Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.11.2020 tarih ve kararı ile plan değişikliği yapılmış olup Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih ve 734 17.11.2020 tarihinde Plan Proje Müdürlüğü panosunda 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Planlama süreci tamamlanıncaya kadar parselde imar durumu hakkında bilgilenilememektedir.



5.4.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 07.08.1997 tarihli mimari projesi
- 07.08.1997 tarih 18/02 No'lu yapı ruhsatı
- 15.02.2008 tarih 59 No'lu (yenileme) yapı ruhsatı
- 28.04.2008 tarih 11/03 No'lu genel iskân belgesi
- 26.06.2008 tarih 648 No'lu yapı kullanma izin belgesi

görülmüştür.

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

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

5.5 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.” ibaresi yer almaktadır. Taşınmaz inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış bir binada yer aldığından imar planındaki olası değişikliklerden etkilenmeyecektir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.9 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.

5.10 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat + 10 Normal Kat + Çatı Kat
Yaşı	:	~12
Brüt Alanı	:	300 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Yok

Otopark	:	Açık Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok

5.11 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz tek bloktan ve 25 adet bağımsız bölümden oluşan Hasan Bey Apartmanı'nda yer alan dükkândır.
- Taşınmaz depolu asma katlı dükkân olarak projelendirilmiş olup mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Zemin kat alanı 123 m², asma kat alanı 109 m², bodrum kat alanı 68 m² dir.
- Zemin katta zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Tavan taşıyünü asma tavandır.
- Projesine göre katlar tek hacim olup, iç mekânlar ihtiyaca göre, alçıpan ve cam ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta; arşiv, kasa odası, asma katta; 2 adet WC, mutfak ve yönetici odası yer almaktadır.
- Taşınmazın caddeye cephesi 8 m'dir.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- Taşınmazın mevcut kapalı alanı ile yasal kapalı alanı uyumludur.
- Gayrimenkul içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.12 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz tercih edilen bir muhitte, işlek bir arter üzerinde yer almaktadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Sosyal donatı alanlarına yakın mesafededir.
- Caddeye cephesi geniş olup reklam kabiliyeti ve görünürlüğü iyidir.

Zayıf Yönler

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır.
- Yaya trafiğinin düşük seviyede olduğu cadde üzerinde konumludur.

Fırsatlar

- Bankaların faiz indirimi sürecine girmesi gelecekte piyasaları hareketlendirebilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizi de etkisi altına alması ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme ve bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunması.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile 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 işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

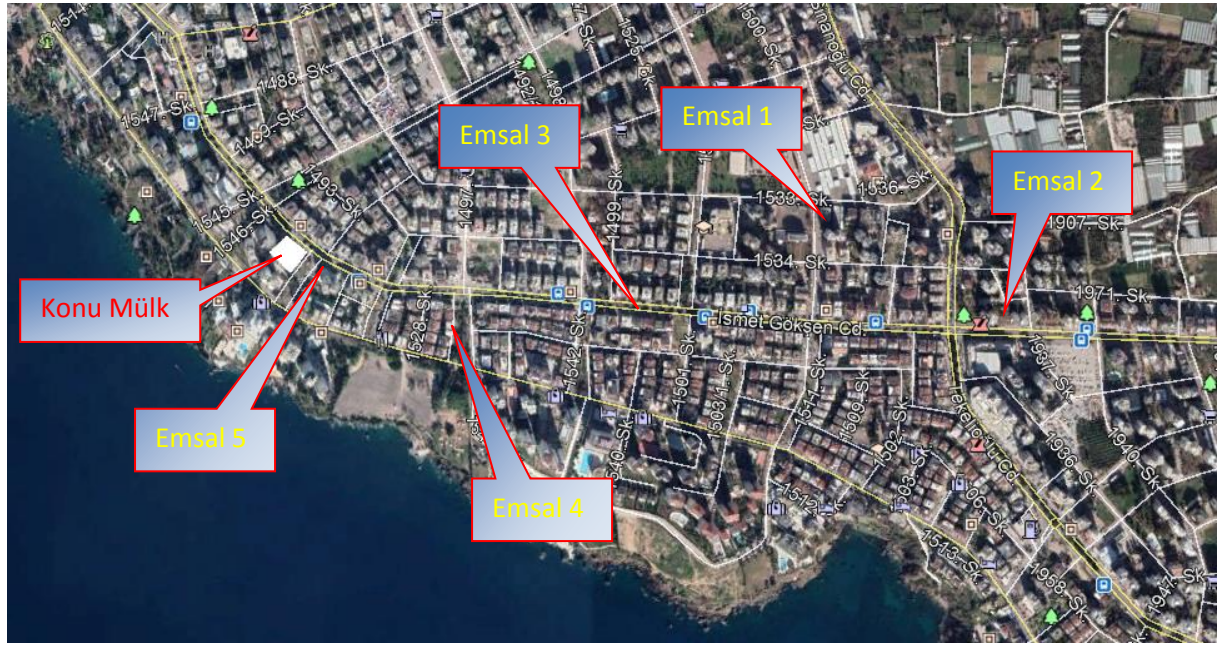
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan dükkânlar/mağazalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü inşaat kalitesi gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkân/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Emsallerde bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bölgede yakın ve uzak konumda değerlemeye konu mağaza/dükkân fonksiyonlu emsaller liste olarak sıralanmıştır.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı	Zemine İndirgenmiş alanı	Fiyatı	Zemnine İndirgenmiş Birim m² Fiyatı	Kaynak
			(m²)	(m²)			
Emsal 1	1500 Sk. üzerinde	İsmet Gökşen Cad. dik kesen Pazar sokağı üzerinde 60 m² dükkan	60	60	420.000	7.000 TL	Reality World Larabest 0507 789 3043
Emsal 2	İsmet Gökşen Cad. devamı Bülent Ecevit Cad. üzerinde	Cadde cepheli 70 m² zemin 30 m² bodrum kat dükkan daha hareketli bir konumda	100	80	1.080.000	13.500 TL	Cankal Yaşam Emlak 0541 231 2928
Emsal 3	İsmet Gökşen Cad. üzerinde	Caddenin daha hareketli bir bölümünde 75 m² dükkan	75	75	1.500.000	20.000 TL	Yekta Saraçoğlu Emlak 0532 461 7537
Emsal 4	Lara Cad.'sine dik park alanı cepheli	Park alanı cepheli 200 m² zemin ve 100 m² bodrum kat alanlı dükkan	300	233	2.500.000	10.730 TL	Rekor Gayrimenkul 0535 352 0390
Emsal 5	İsmet Gökşen Cad. üzerinde	Çok yakın konumda benzer özelliklerde 304 m² giriş, 190 m² bodrum ve 290 m² asma kat dükkan	784	512	6.450.000	12.589 TL	Tam Nokta Neo 0850 319 2460



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Emsal tablosunda yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılmış ve takip eden tabloda emsal düzeltmeleri sunulmuştur.

Emsaller	Dükkan Emsalleri				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Değeri (TL)	420.000	1.080.000	1.500.000	2.500.000	6.450.000
Pazarlık Payı	10%	15%	30%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	378.000	918.000	1.050.000	2.125.000	5.482.500
İndirgenmiş Büyüklük(m2)	60	80	75	233	512
Birim M2 Satış Değeri (TL)	6.300	11.475	14.000	9.120	10.701
Dekorasyon ve İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	0%	-5%	5%	10%
Konum ve Cephe Düzeltmesi	50%	-5%	-5%	15%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	50%	-5%	-10%	20%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	9.450	10.901	12.600	10.944	11.771
Ortalama (TL)	11.133				

Alanı	Zemin İndirgenmiş Alan(m2)	İndirgenmiş Birim m2 Değeri	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Değeri
300	200	11.133 TL	2.226.664 TL	2.230.000 TL

Taşınmazın pazar yaklaşımına göre değeri **2.230.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK EMSAL TABLOSU							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı	Zemin İndirgenmiş alanı	Aylık Kirası	Zemni İndirgenmiş Birim m ² Kirası	Kaynak
			(m ²)	(m ²)			
Emsal 1	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Taşınmaza çok yakın konumlu benzer nitelikte 150 m ² giriş, 150 m ² asma kat, 70 m ² bodrum katlı dükkan	370	248	15.000 TL	60 TL	Kemal Atabey Gayrimenkul 0532 200 8308
Emsal 2	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Çok yakın konumda benzer özelliklerde 304 m ² giriş, 190 m ² bodrum ve 290 m ² asma kat dükkan	784	512	30.000 TL	59 TL	Enes Açıkgöz Gayrimenkul 0533 392 0919
Emsal 3	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Daha Hareketli bir konumda ve benzer nitelikte zemin 100 m ² bodrum 60 m ² kiralık dükkan	160	120	10.000 TL	83 TL	Vatan Yapı Emlak 0507 387 3998
Emsal 4	İsmet Gökşen Caddesi Üzerinde	Konu taşınmaza yakın konumda 55 m ² zemin ve 55 m ² bodrum kat toplam 100 m ² açık alan kullanımlı dükkan	110	73	8.000 TL	109 TL	MMA International 0537 577 5730



Kiralık Emsal Krokisi

Konu mülk ve emsallerde bodrum katlar $\frac{1}{3}$, asma katlar $\frac{1}{2}$ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır

	Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Aylık Kirası (TL)	15.000	30.000	10.000	8.000
Pazarlık Payı	15%	15%	20%	35%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	12.750	25.500	8.000	5.200
İndirgenmiş Büyüklük(m2)	248	512	120	73
Birim M2 Kira Değeri (TL)	51	50	67	71
Dekorasyon ve İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	10%	-2%	-10%
Konum ve Cephe Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	10%	-12%	-10%
Düzeltilmiş Birim Kirası (TL/m2)	51	55	59	64
Ortalama (TL)	57			

Emsaller düzeltme çalışması sonrasında zemine indirgenmiş birim m² değeri 57 TL olarak hesaplanmıştır. Satılık dükkan emsallerinden 5 numaralı emsal aynı zamanda 2 numaralı kiralık emsal olarak karşımıza çıkmaktadır. Konu emsalin pazarlık sonrası satış ve kiralama değerleri üzerinden kapitalizasyon oranı %6 olarak hesaplanmaktadır. Bölgede yapılan pazar araştırmaları ve derinlemesine görüşmeler esnasında da kapitalizasyon oranı teyit edilmiştir.

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

Alanı(m2)	Zemine İndirgenmiş Alan(m2)	İndirgenmiş Birim m2 Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
300	200	57 TL	11.400 TL	136.800 TL	0,06	2.280.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira geliri 6.5.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 11.400 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Pazar Yaklaşımına Göre Değer	2.230.000 TL
Gelir Yaklaşımına Göre Değer	2.280.000 TL

Taşınmazın iki farklı değerlendirme yöntemi ile de hesaplanan değerler birbirine çok yakındır.

Taşınmaz gelir veren bir mülk olup bölgedeki gayrimenkul fiyatlarındaki dalgalanmalar göz önünde bulundurulduğunda kira gelirinin taşınmazın değerinde daha belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Bu nedenle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazın güncel pazar değeri 2.280.000 TL olarak 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 07.04.2020 tarihinde SEKR-2020-00045 No'lu 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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihli

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.280.000 TL
KDV Dâhil	2.690.400 TL

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	11.400 TL
KDV Dâhil	12.312 TL

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAPINMAZ BİLGİLERİ	İ: ANTALYA			
	İçe: MURATPAŞA			
	Muhalefeti: ŞİRİNYALI			
	Ada: 5025	Parcel: 6		
	Yüz Ölçümü: 2.329,00 m2			
	Nispeti: 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI			

BAGIMSIZ BÖLÜM	Nispeti: DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN 3290/13926		Proje nr:
	Site/Düğü/Kat No: - / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 4	Gülşayta No: 5 - 419

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: HESOL	
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tipi/No: 16808768	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 2.150.000,00
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Rölöfi:	Tescil Tarih/Tevziye No: 30/06/2020 - 13559	Bölmeye Uygunluk: Yürürlük Tarih: 30/06/2020 Nasim AYDIN Faklı TM Yürürlük Mühür Yürürlük



Muratpaşa TM'den 30/06/2020 tarih ve 2020/35627 emraki ile de verilen tescile dayanarak yapılmıştır.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile peş ve belirsizlikler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174620756881	2020-11-25-16.18.40.129784	75688

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5825/6
Taşınmaz Kimlik No:	16808768	AT Yüzölçüm(m2):	2329.00
İl/ilçe:	ANTALYA/MURATPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Muratpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞİRİNYALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	5/419	Arsa Pay/Payda:	1230/13926
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Muratpaşa - 24-09-2008 14:57 -	-

Beyan	YÖNETİM PLANI:25/03/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		3656	-
-------	--	--	------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
527281880	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 30-06-2020 13559	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yJV5tKT1Vr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Çap Servisi

Sayı : E-33616178 - 115.02.01 - 1625 - 4345 - 27233
Konu : 5825 ada 6 parsel.

24.12.2020

Sayın Remzi SALMAN

İlgi : 22/12/2020 tarihli ve 5758-2280 sayılı dilekçeniz.

20 Şubat 2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazete'nin İKİNCİ BÖLÜM (Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Düzenlemeler) Madde 13'de 3194 sayılı Kanuna eklenen Geçici Madde 20'de "...Bina yükseklikleri yavaş:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." denilmektedir.

Buna istinaden ilgi dilekçeye konu Şirinyalı Mahallesi 5825 ada 6 parselin de içerisinde bulunduğu bölgede Belediyemiz Meclisi'nin 05/11/2020 tarih ve 266 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılmış olup, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/11/2020 tarih ve 834 sayılı kararı onanmıştır.

Bahse konu plan değişikliği 07/12/2020 tarihinde Müdürlüğümüz panosunda 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.Planlama süreci tamamlanıncaya kadar parselle ilişkin imar durumu hakkında bilgi verilememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Metin Taylan DİKMEN
Belediye Başkan Yardımcısı

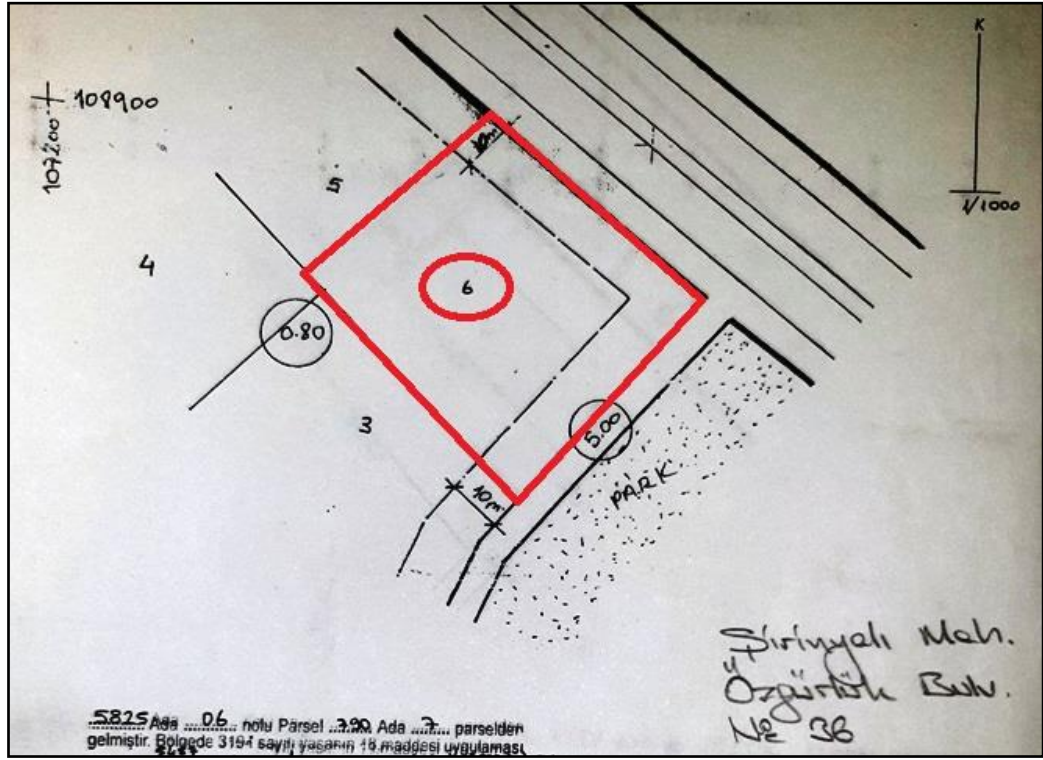
GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZALI
ASLI İLE AYNI
Hanife YILDIZ

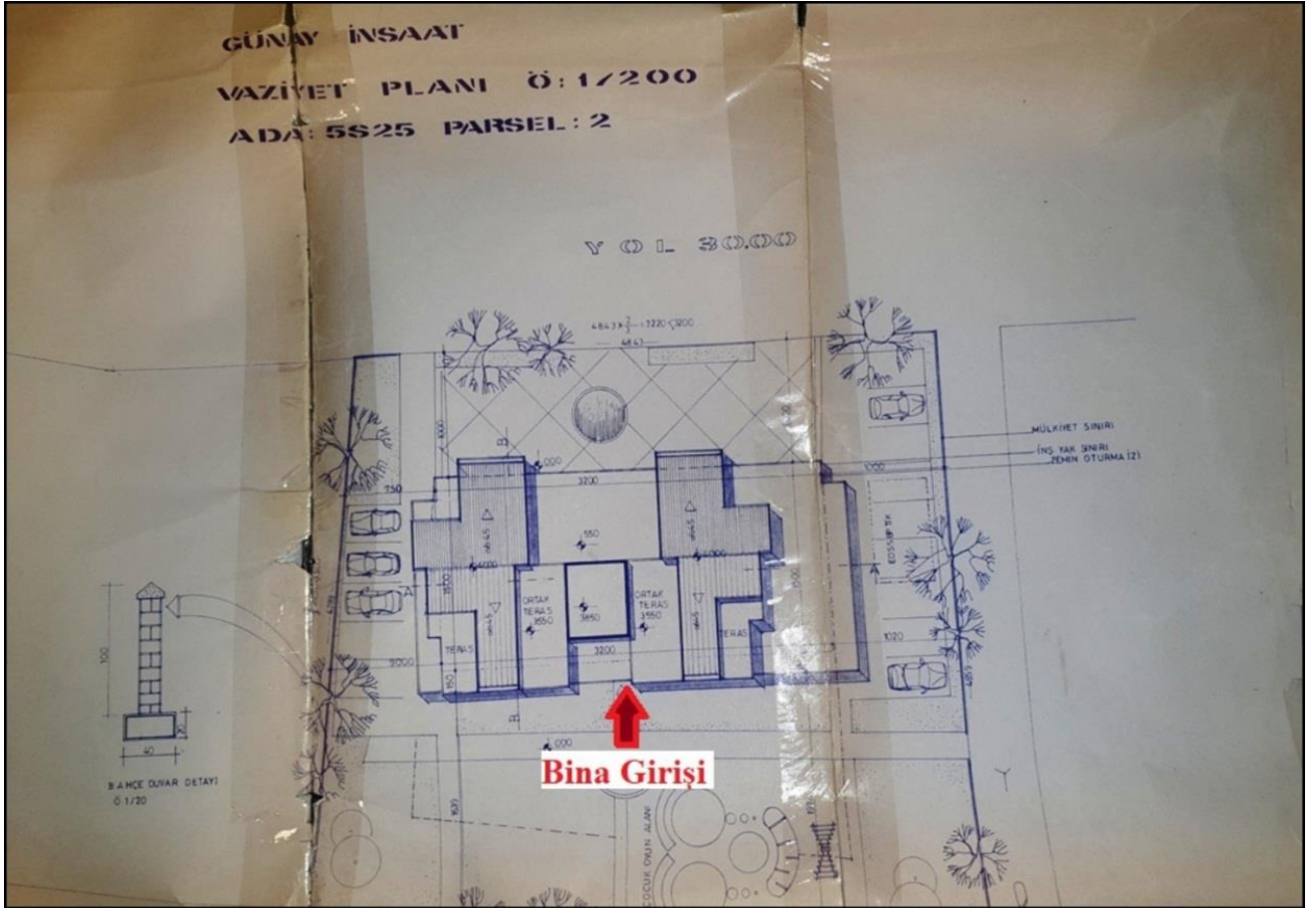
28.12.2020

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:4431291~MTAwOTQwODEzNzg2 Belge Doğrulama Adresi: <http://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebvdkontrol.php?ebvdk=4431291~MTAwOTQwODEzNzg2&BelgeyiUretendare=&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=4431291~MTAwOTQwODEzNzg2>

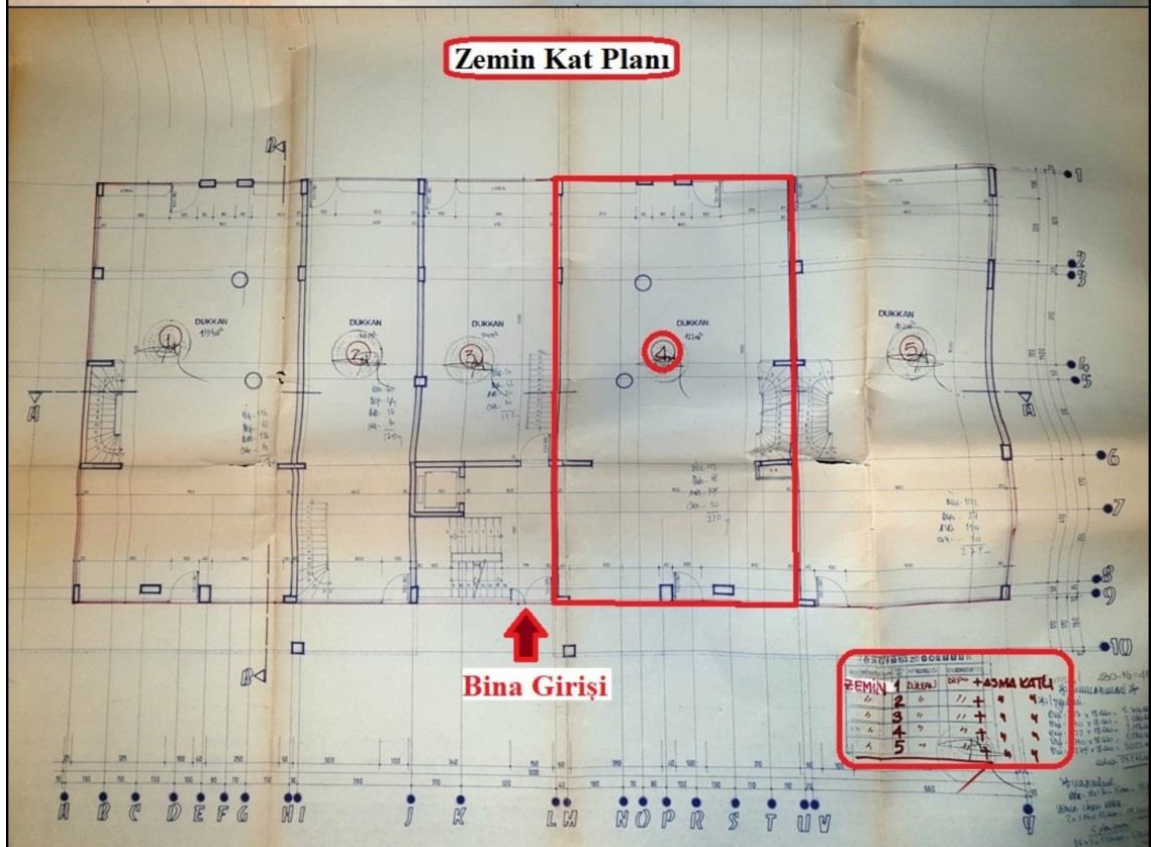
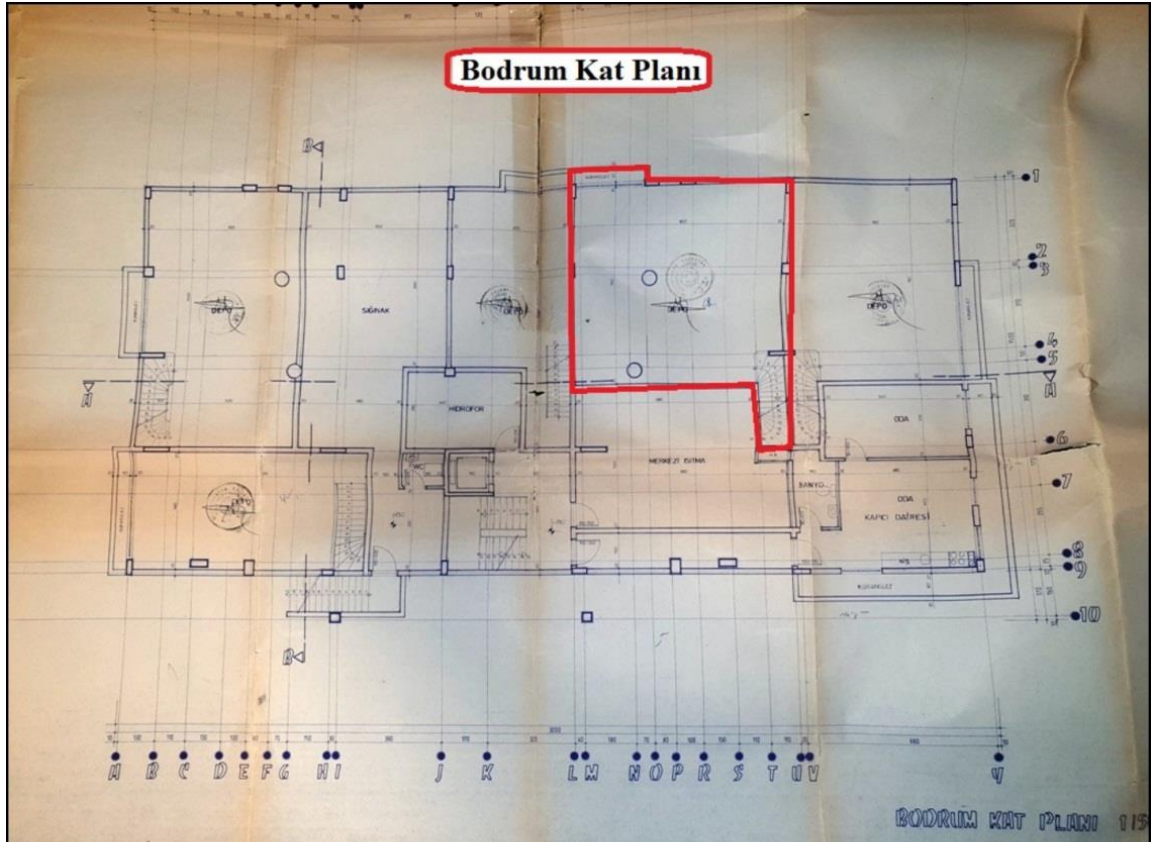
FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63
ANTALYA

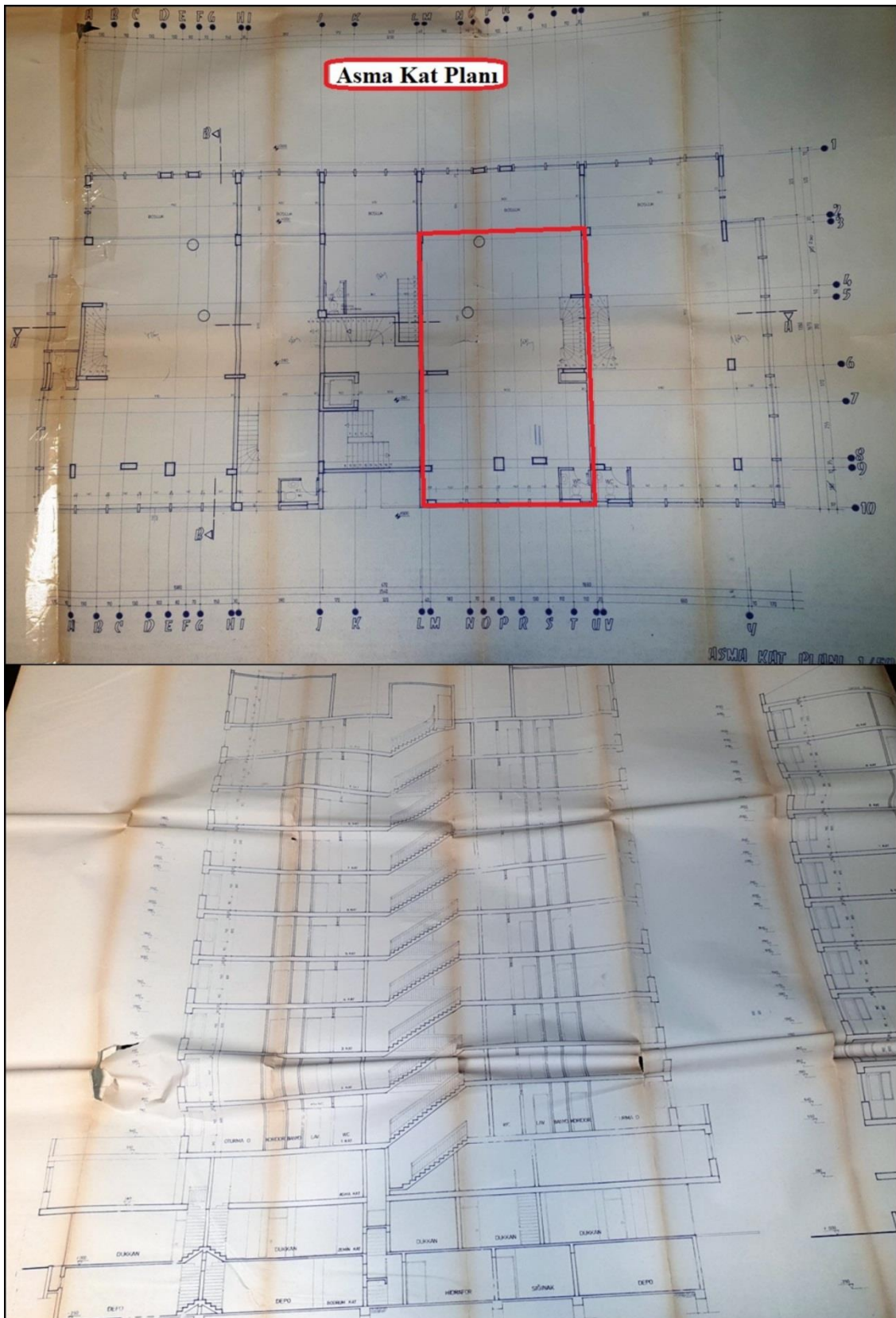
Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: D.KÜTÜK
Telefon No: 0(242)-320 22 22





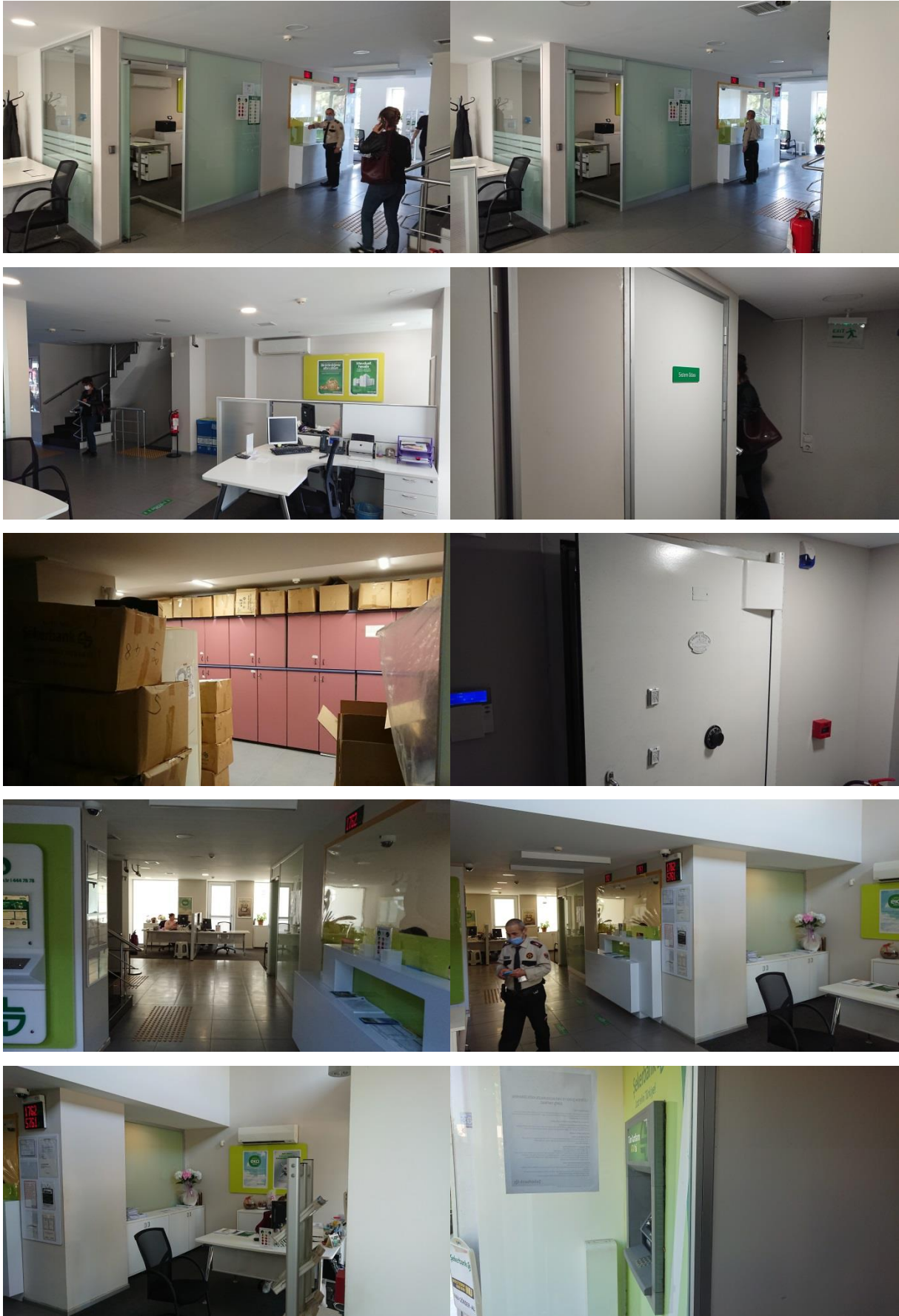
YAPI RUHSATI		İş bu yapıdan TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçerli veya kalıcı ruhsatına esas teşkil eder.	
1. Ruhsat veren kurum YENİ İNŞAAT	2. Ruhsat tarihi 07.08.1997	3. Ruhsat numarası 18 02	4. Ruhsat veriliş maddesi DEMİRCİKARA
5. Mahalle DEMİRCİKARA	6. Pafta No 18L-T-6	7. Ada No 5825	8. Parsel 02
9. İmar durumu tarihi 04.04.1997	10. İmar durumu numarası 2776	11. İmar Türü KALDIRILMIŞ	12. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 28.03.1997
13. Tapu Tescil Belgesi veren kurum 3. BÖLGE TAPU SİCİL MD. LİGÜL	14. Tapu Tescil Belgesi Numarası 28.03.1997	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 28.03.1997	16. Adı, Soyadı / Ünvanı ABDULLAH BUDAK VE V. HASAN GÜNEY
17. Başlıca Öldüğü Vergi Dairesi 18. Vergi Dairesi Sic. No	19. Adresi TEKMANPAŞA CAD. SAHİNÇELİ 1/1	20. Adı, Soyadı / Ünvanı GÜNEY İNŞ. LTD. PT. HASAN GÜNEY	21. Kurum KHYD. 427-0095271
22. Başlıca Öldüğü Vergi Dairesi 18. Vergi Dairesi Sic. No	23. Vergi Dairesi Sic. No KHYD. 427-0095271	24. Adresi TEKMANPAŞA CAD. SAHİNÇELİ 1/1	25. Kurum AN
26. Üstte 20	27. Yüz ölçümü 2776 m²	28. Toplam alan 106.325.000.000	29. Toplam alan 106.325.000.000
30. Üstte 5	31. Yüz ölçümü 1198 m²	32. Toplam alan 4140 m²	33. Toplam alan 4140 m²
34. Üstte 1	35. Yüz ölçümü 1198 m²	36. Toplam alan 4140 m²	37. Toplam alan 4140 m²
38. Üstte 1	39. Yüz ölçümü 1198 m²	40. Toplam alan 4140 m²	41. Toplam alan 4140 m²
42. Üstte 1	43. Yüz ölçümü 1198 m²	44. Toplam alan 4140 m²	45. Toplam alan 4140 m²
46. Üstte 1	47. Yüz ölçümü 1198 m²	48. Toplam alan 4140 m²	49. Toplam alan 4140 m²
50. Üstte 1	51. Yüz ölçümü 1198 m²	52. Toplam alan 4140 m²	53. Toplam alan 4140 m²
54. Üstte 1	55. Yüz ölçümü 1198 m²	56. Toplam alan 4140 m²	57. Toplam alan 4140 m²
58. Üstte 1	59. Yüz ölçümü 1198 m²	60. Toplam alan 4140 m²	61. Toplam alan 4140 m²
62. Üstte 1	63. Yüz ölçümü 1198 m²	64. Toplam alan 4140 m²	65. Toplam alan 4140 m²
66. Üstte 1	67. Yüz ölçümü 1198 m²	68. Toplam alan 4140 m²	69. Toplam alan 4140 m²
70. Üstte 1	71. Yüz ölçümü 1198 m²	72. Toplam alan 4140 m²	73. Toplam alan 4140 m²
74. Üstte 1	75. Yüz ölçümü 1198 m²	76. Toplam alan 4140 m²	77. Toplam alan 4140 m²
78. Üstte 1	79. Yüz ölçümü 1198 m²	80. Toplam alan 4140 m²	81. Toplam alan 4140 m²
82. Üstte 1	83. Yüz ölçümü 1198 m²	84. Toplam alan 4140 m²	85. Toplam alan 4140 m²
86. Üstte 1	87. Yüz ölçümü 1198 m²	88. Toplam alan 4140 m²	89. Toplam alan 4140 m²
90. Üstte 1	91. Yüz ölçümü 1198 m²	92. Toplam alan 4140 m²	93. Toplam alan 4140 m²
94. Üstte 1	95. Yüz ölçümü 1198 m²	96. Toplam alan 4140 m²	97. Toplam alan 4140 m²
98. Üstte 1	99. Yüz ölçümü 1198 m²	100. Toplam alan 4140 m²	101. Toplam alan 4140 m²
102. Üstte 1	103. Yüz ölçümü 1198 m²	104. Toplam alan 4140 m²	105. Toplam alan 4140 m²
106. Üstte 1	107. Yüz ölçümü 1198 m²	108. Toplam alan 4140 m²	109. Toplam alan 4140 m²
110. Üstte 1	111. Yüz ölçümü 1198 m²	112. Toplam alan 4140 m²	113. Toplam alan 4140 m²
114. Üstte 1	115. Yüz ölçümü 1198 m²	116. Toplam alan 4140 m²	117. Toplam alan 4140 m²
118. Üstte 1	119. Yüz ölçümü 1198 m²	120. Toplam alan 4140 m²	121. Toplam alan 4140 m²
122. Üstte 1	123. Yüz ölçümü 1198 m²	124. Toplam alan 4140 m²	125. Toplam alan 4140 m²
126. Üstte 1	127. Yüz ölçümü 1198 m²	128. Toplam alan 4140 m²	129. Toplam alan 4140 m²
130. Üstte 1	131. Yüz ölçümü 1198 m²	132. Toplam alan 4140 m²	133. Toplam alan 4140 m²
134. Üstte 1	135. Yüz ölçümü 1198 m²	136. Toplam alan 4140 m²	137. Toplam alan 4140 m²
138. Üstte 1	139. Yüz ölçümü 1198 m²	140. Toplam alan 4140 m²	141. Toplam alan 4140 m²
142. Üstte 1	143. Yüz ölçümü 1198 m²	144. Toplam alan 4140 m²	145. Toplam alan 4140 m²
146. Üstte 1	147. Yüz ölçümü 1198 m²	148. Toplam alan 4140 m²	149. Toplam alan 4140 m²
150. Üstte 1	151. Yüz ölçümü 1198 m²	152. Toplam alan 4140 m²	153. Toplam alan 4140 m²
154. Üstte 1	155. Yüz ölçümü 1198 m²	156. Toplam alan 4140 m²	157. Toplam alan 4140 m²
158. Üstte 1	159. Yüz ölçümü 1198 m²	160. Toplam alan 4140 m²	161. Toplam alan 4140 m²
162. Üstte 1	163. Yüz ölçümü 1198 m²	164. Toplam alan 4140 m²	165. Toplam alan 4140 m²
166. Üstte 1	167. Yüz ölçümü 1198 m²	168. Toplam alan 4140 m²	169. Toplam alan 4140 m²
170. Üstte 1	171. Yüz ölçümü 1198 m²	172. Toplam alan 4140 m²	173. Toplam alan 4140 m²
174. Üstte 1	175. Yüz ölçümü 1198 m²	176. Toplam alan 4140 m²	177. Toplam alan 4140 m²
178. Üstte 1	179. Yüz ölçümü 1198 m²	180. Toplam alan 4140 m²	181. Toplam alan 4140 m²
182. Üstte 1	183. Yüz ölçümü 1198 m²	184. Toplam alan 4140 m²	185. Toplam alan 4140 m²
186. Üstte 1	187. Yüz ölçümü 1198 m²	188. Toplam alan 4140 m²	189. Toplam alan 4140 m²
190. Üstte 1	191. Yüz ölçümü 1198 m²	192. Toplam alan 4140 m²	193. Toplam alan 4140 m²
194. Üstte 1	195. Yüz ölçümü 1198 m²	196. Toplam alan 4140 m²	197. Toplam alan 4140 m²
198. Üstte 1	199. Yüz ölçümü 1198 m²	200. Toplam alan 4140 m²	201. Toplam alan 4140 m²
202. Üstte 1	203. Yüz ölçümü 1198 m²	204. Toplam alan 4140 m²	205. Toplam alan 4140 m²
206. Üstte 1	207. Yüz ölçümü 1198 m²	208. Toplam alan 4140 m²	209. Toplam alan 4140 m²
210. Üstte 1	211. Yüz ölçümü 1198 m²	212. Toplam alan 4140 m²	213. Toplam alan 4140 m²
214. Üstte 1	215. Yüz ölçümü 1198 m²	216. Toplam alan 4140 m²	217. Toplam alan 4140 m²
218. Üstte 1	219. Yüz ölçümü 1198 m²	220. Toplam alan 4140 m²	221. Toplam alan 4140 m²
222. Üstte 1	223. Yüz ölçümü 1198 m²	224. Toplam alan 4140 m²	225. Toplam alan 4140 m²
226. Üstte 1	227. Yüz ölçümü 1198 m²	228. Toplam alan 4140 m²	229. Toplam alan 4140 m²
230. Üstte 1	231. Yüz ölçümü 1198 m²	232. Toplam alan 4140 m²	233. Toplam alan 4140 m²
234. Üstte 1	235. Yüz ölçümü 1198 m²	236. Toplam alan 4140 m²	237. Toplam alan 4140 m²
238. Üstte 1	239. Yüz ölçümü 1198 m²	240. Toplam alan 4140 m²	241. Toplam alan 4140 m²
242. Üstte 1	243. Yüz ölçümü 1198 m²	244. Toplam alan 4140 m²	245. Toplam alan 4140 m²
246. Üstte 1	247. Yüz ölçümü 1198 m²	248. Toplam alan 4140 m²	249. Toplam alan 4140 m²
250. Üstte 1	251. Yüz ölçümü 1198 m²	252. Toplam alan 4140 m²	253. Toplam alan 4140 m²
254. Üstte 1	255. Yüz ölçümü 1198 m²	256. Toplam alan 4140 m²	257. Toplam alan 4140 m²
258. Üstte 1	259. Yüz ölçümü 1198 m²	260. Toplam alan 4140 m²	261. Toplam alan 4140 m²
262. Üstte 1	263. Yüz ölçümü 1198 m²	264. Toplam alan 4140 m²	265. Toplam alan 4140 m²
266. Üstte 1	267. Yüz ölçümü 1198 m²	268. Toplam alan 4140 m²	269. Toplam alan 4140 m²
270. Üstte 1	271. Yüz ölçümü 1198 m²	272. Toplam alan 4140 m²	273. Toplam alan 4140 m²
274. Üstte 1	275. Yüz ölçümü 1198 m²	276. Toplam alan 4140 m²	277. Toplam alan 4140 m²
278. Üstte 1	279. Yüz ölçümü 1198 m²	280. Toplam alan 4140 m²	281. Toplam alan 4140 m²
282. Üstte 1	283. Yüz ölçümü 1198 m²	284. Toplam alan 4140 m²	285. Toplam alan 4140 m²
286. Üstte 1	287. Yüz ölçümü 1198 m²	288. Toplam alan 4140 m²	289. Toplam alan 4140 m²
290. Üstte 1	291. Yüz ölçümü 1198 m²	292. Toplam alan 4140 m²	293. Toplam alan 4140 m²
294. Üstte 1	295. Yüz ölçümü 1198 m²	296. Toplam alan 4140 m²	297. Toplam alan 4140 m²
298. Üstte 1	299. Yüz ölçümü 1198 m²	300. Toplam alan 4140 m²	301. Toplam alan 4140 m²
302. Üstte 1	303. Yüz ölçümü 1198 m²	304. Toplam alan 4140 m²	305. Toplam alan 4140 m²
306. Üstte 1	307. Yüz ölçümü 1198 m²	308. Toplam alan 4140 m²	309. Toplam alan 4140 m²
310. Üstte 1	311. Yüz ölçümü 1198 m²	312. Toplam alan 4140 m²	313. Toplam alan 4140 m²
314. Üstte 1	315. Yüz ölçümü 1198 m²	316. Toplam alan 4140 m²	317. Toplam alan 4140 m²
318. Üstte 1	319. Yüz ölçümü 1198 m²	320. Toplam alan 4140 m²	321. Toplam alan 4140 m²
322. Üstte 1	323. Yüz ölçümü 1198 m²	324. Toplam alan 4140 m²	325. Toplam alan 4140 m²
326. Üstte 1	327. Yüz ölçümü 1198 m²	328. Toplam alan 4140 m²	329. Toplam alan 4140 m²
330. Üstte 1	331. Yüz ölçümü 1198 m²	332. Toplam alan 4140 m²	333. Toplam alan 4140 m²
334. Üstte 1	335. Yüz ölçümü 1198 m²	336. Toplam alan 4140 m²	337. Toplam alan 4140 m²
338. Üstte 1	339. Yüz ölçümü 1198 m²	340. Toplam alan 4140 m²	341. Toplam alan 4140 m²
342. Üstte 1	343. Yüz ölçümü 1198 m²	344. Toplam alan 4140 m²	345. Toplam alan 4140 m²
346. Üstte 1	347. Yüz ölçümü 1198 m²	348. Toplam alan 4140 m²	349. Toplam alan 4140 m²
350. Üstte 1	351. Yüz ölçümü 1198 m²	352. Toplam alan 4140 m²	353. Toplam alan 4140 m²
354. Üstte 1	355. Yüz ölçümü 1198 m²	356. Toplam alan 4140 m²	357. Toplam alan 4140 m²
358. Üstte 1	359. Yüz ölçümü 1198 m²	360. Toplam alan 4140 m²	361. Toplam alan 4140 m²
362. Üstte 1	363. Yüz ölçümü 1198 m²	364. Toplam alan 4140 m²	365. Toplam alan 4140 m²
366. Üstte 1	367. Yüz ölçümü 1198 m²	368. Toplam alan 4140 m²	369. Toplam alan 4140 m²
370. Üstte 1	371. Yüz ölçümü 1198 m²	372. Toplam alan 4140 m²	373. Toplam alan 4140 m²
374. Üstte 1	375. Yüz ölçümü 1198 m²	376. Toplam alan 4140 m²	377. Toplam alan 4140 m²
378. Üstte 1	379. Yüz ölçümü 1198 m²	380. Toplam alan 4140 m²	381. Toplam alan 4140 m²
382. Üstte 1	383. Yüz ölçümü 1198 m²	384. Toplam alan 4140 m²	385. Toplam alan 4140 m²
386. Üstte 1	387. Yüz ölçümü 1198 m²	388. Toplam alan 4140 m²	389. Toplam alan 4140 m²
390. Üstte 1	391. Yüz ölçümü 1198 m²	392. Toplam alan 4140 m²	393. Toplam alan 4140 m²
394. Üstte 1	395. Yüz ölçümü 1198 m²	396. Toplam alan 4140 m²	397. Toplam alan 4140 m²
398. Üstte 1	399. Yüz ölçümü 1198 m²	400. Toplam alan 4140 m²	401. Toplam alan 4140 m²
402. Üstte 1	403. Yüz ölçümü 1198 m²	404. Toplam alan 4140 m²	405. Toplam alan 4140 m²
406. Üstte 1	407. Yüz ölçümü 1198 m²	408. Toplam alan 4140 m²	409. Toplam alan 4140 m²
410. Üstte 1	411. Yüz ölçümü 1198 m²	412. Toplam alan 4140 m²	413. Toplam alan 4140 m²
414. Üstte 1	415. Yüz ölçümü 1198 m²	416. Toplam alan 4140 m²	417. Toplam alan 4140 m²
418. Üstte 1	419. Yüz ölçümü 1198 m²	420. Toplam alan 4140 m²	421. Toplam alan 4140 m²
422. Üstte 1	423. Yüz ölçümü 1198 m²	424. Toplam alan 4140 m²	425. Toplam alan 4140 m²
426. Üstte 1	427. Yüz ölçümü 1198 m²	428. Toplam alan 4140 m²	429. Toplam alan 4140 m²
430. Üstte 1	431. Yüz ölçümü 1198 m²	432. Toplam alan 4140 m²	433. Toplam alan 4140 m²
434. Üstte 1	435. Yüz ölçümü 1198 m²	436. Toplam alan 4140 m²	437. Toplam alan 4140 m²
438. Üstte 1	439. Yüz ölçümü 1198 m²	440. Toplam alan 4140 m²	441. Toplam alan 4140 m²
442. Üstte 1	443. Yüz ölçümü 1198 m²	444. Toplam alan 4140 m²	445. Toplam alan 4140 m²
446. Üstte 1	447. Yüz ölçümü 1198 m²	448. Toplam alan 4140 m²	449. Toplam alan 4140 m²
450. Üstte 1	451. Yüz ölçümü 1198 m²	452. Toplam alan 4140 m²	453. Toplam alan 4140 m²
454. Üstte 1	455. Yüz ölçümü 1198 m²	456. Toplam alan 4140 m²	457. Toplam alan 4140 m²
458. Üstte 1	459. Yüz ölçümü 1198 m²	460. Toplam alan 4140 m²	461. Toplam alan 4140 m²
462. Üstte 1	463. Yüz ölçümü 1198 m²	464. Toplam alan 4140 m²	465. Toplam alan 4140 m²
466. Üstte <			











TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

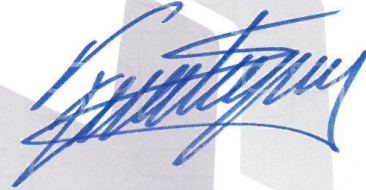
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

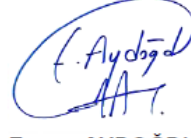
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

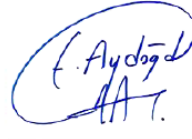
Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan