Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina

(Şube ve Lojman)

Mahmudiye Mahallesi

77 Ada 59 Parsel

Mahmudiye Mahallesi

Akdeniz / MERSİN

Rapor Tarihi;

31.12.2025

Rapor No;

2025_1835

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

NIYAZI AYDIN (Uzman)

Bu belge ********** kimlik numarali NIYAZI AYDIN (Uzman) tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 31/12/2025 09:42

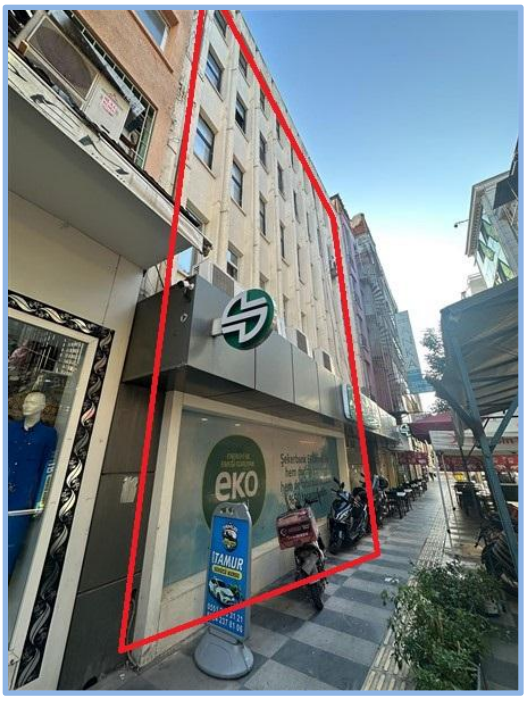
FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

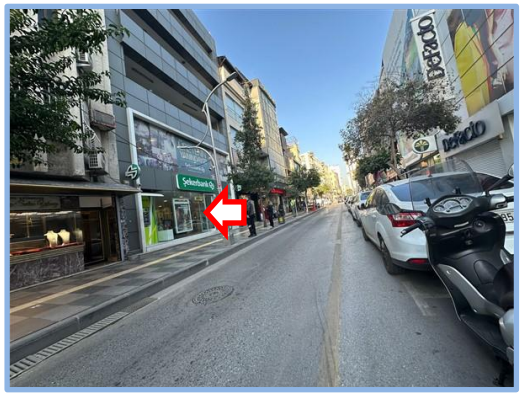
Tarih: 31/12/2025 09:29

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

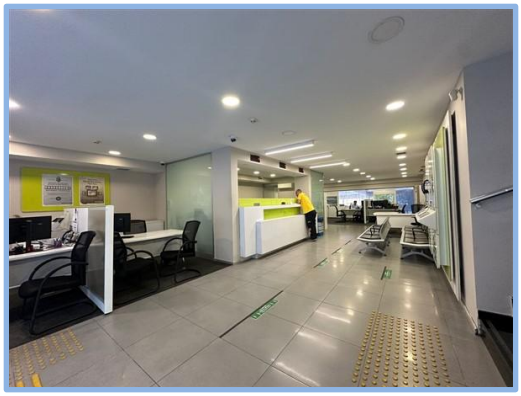
Genel Görünüm



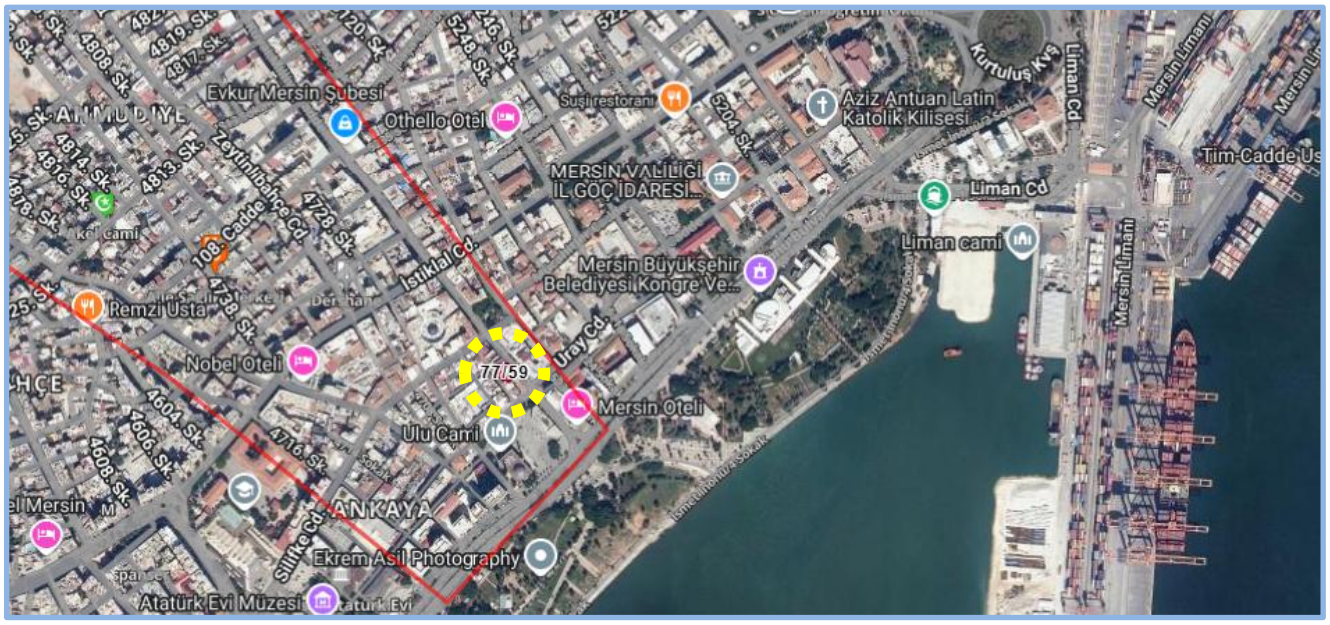
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler	
Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2025 / 2025_1835
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkullerin Kullanımı	Bina (Şube ve lojman)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Mahmudiye (Çankaya) Mh. Kuvayı Milliye Cd. No:9A (Banka Şb.) Akdeniz / MERSİN Mahmudiye (Çankaya) Mh. Kuvayı Milliye Cd. No:9 D: 1, 2, 3 ve 4 (Lojmanlar) Akdeniz / MERSİN
Tapu Kayıtları	Mersin ili, Akdeniz İlçesi, Hamidiye mahallesi, 220.00 m² yüzölçüme sahip, 77 ada, 59 parsel numaralı "Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Bina"
İmar Durumu	Parsel 17.07.1998 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Resmi Kurum Alanı" lejandında kalmakta olup, 15,50 m yükseklik yapılaşma şartlarına sahiptir. Söz konusu parsel 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Şube ve Lojman

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**51.750.000**	**62.100.000**	**TL**

**** % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Niyazi AYDIN **Lisans No: 400918**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 9
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri ... 10
2.3.1 İmar Durumu ... 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 12
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 12
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 12
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Ta Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 12
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 12
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 İlişkinAçıklama ... 12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 12
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası ... 14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 15
3.2.1 Mersin İli ... 15
3.2.2 Akdeniz İlçesi ... 16
3.2.3 Mahmudiye Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 16
3.2.4 Ulaşım ... 16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 16
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 16
3.4.2 Bina Özellikleri ... 16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ... 17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 18
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 18
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 19
4.1 Değer Tanımları ... 19
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 19
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 21
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 21
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 21
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 26
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 26
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 26
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 26
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 26
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 26
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 26
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 26
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 27
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 27
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 27
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 27
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 27
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 27
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 27
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 27
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 28
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 28
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 28
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 28

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 28
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni ... 28
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 28
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 28
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 28
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 29
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 29
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 29
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 29
6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 29
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 30
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 30
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 30
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 30
7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 30
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 31
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 31
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 31
8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 31
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 31
8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 31
8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 32
9. DİĞER ... 33
9.1 KDV Konusu ... 33
10. SONUÇ ... 34
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 34
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 34
11. EKLER ... 35

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1835 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkülün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Niyazi AYDIN (Lisans no:400918) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.12.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 2025.076 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Satış ve Kira Değeri	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_685	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi Aydın Fatih Tosun	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	48.000.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	57.600.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	48.000.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	57.600.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme rapor bilgileri yukarıda paylaşılmıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul Kuvayı Milliye Caddesi ve 4702. Sokak arasında yer almaktadır.

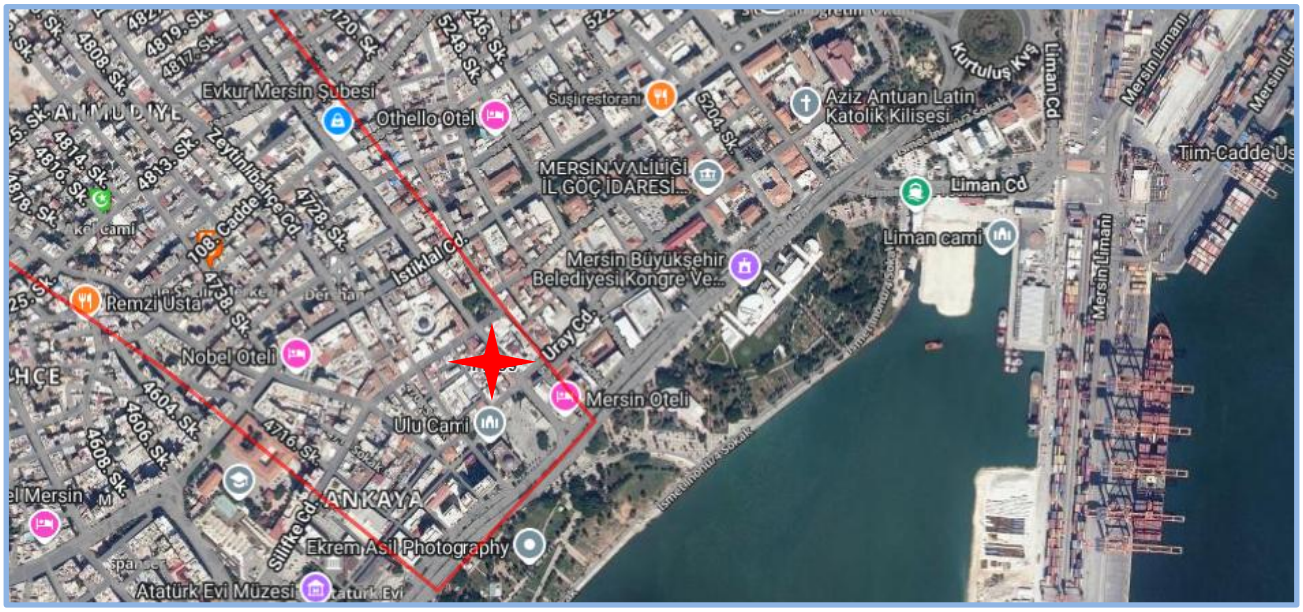
Gayrimenkullerin açık adresi:

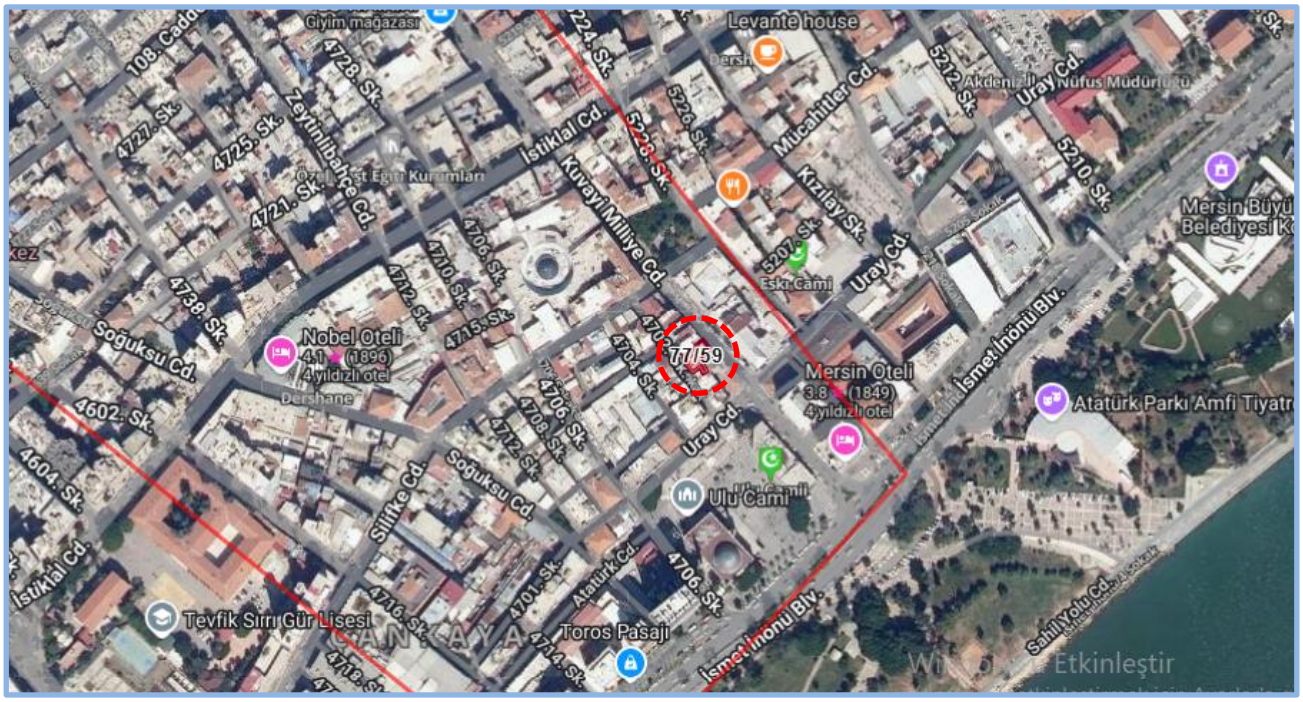
Çankaya Mh. Kuvayı Milliye Cd. No: 9A (Banka Şb.) Akdeniz / MERSİN (UAVT Kodu: 2525500803)

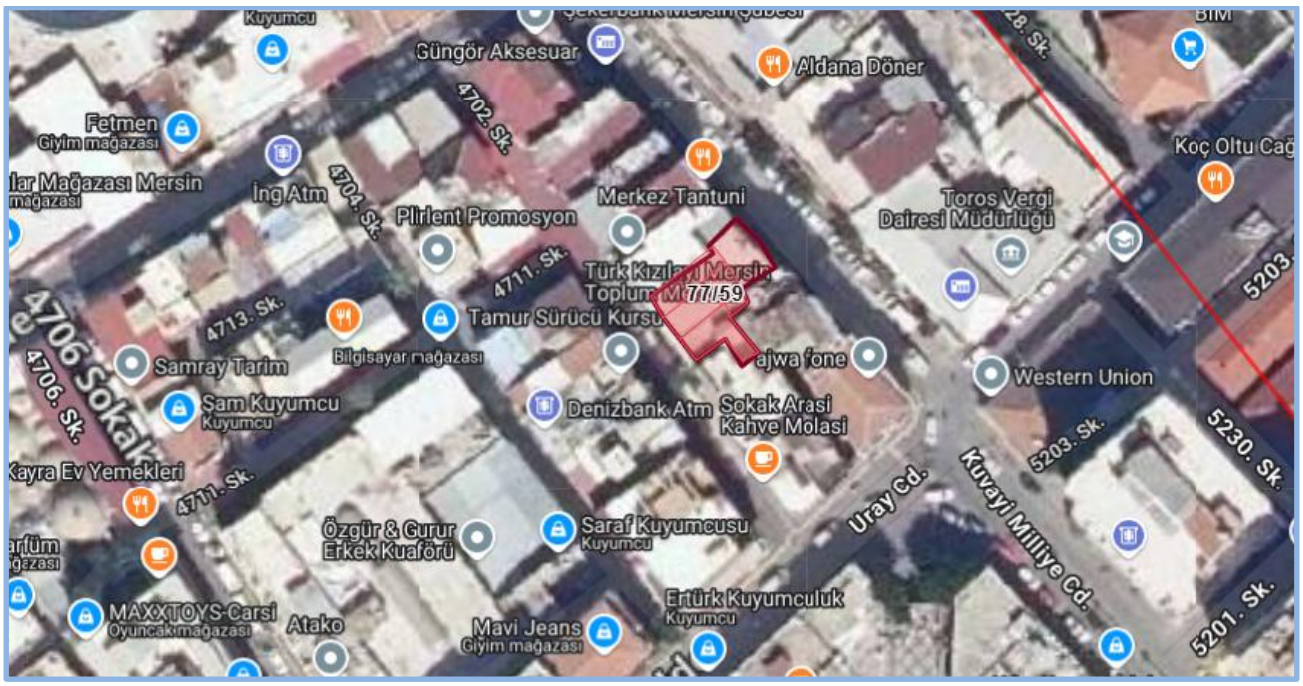
Çankaya Mh. Kuvayı Milliye Cd. No: 9 D: 1, 2, 3 ve 4 (Lojmanlar) Akdeniz / MERSİN

Gayrimenkullerin Tanımı: 77 ada, 59 parsel numaralı 220.00 m² yüz ölçüme sahip, "Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul, Banka şubesi ve lojman olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu







2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri								
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz ölçümü	Hisse	Cilt	Sahife
Mersin	Akdeniz	Mahmudiye	77	59	220,00 m²	1/1	26	2466
Niteliği		Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman						
Malik		Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.						
Edinme Sebebi		Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 15-01-2020 / 1142						

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 18.11.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
Diğer (Konusu: ŞİRKETLERDE YAPI DEĞİŞİKLİĞİ VE AYNİ SENMAYE KONULMASI) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 1209-2531	08.01.2018	355

2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nden alınan şifahi bilgiye göre;

Parsel, 17.07.1998 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Resmi Kurum Alanı" lejandında kalmakta olup,

- 15,50 m yükseklik yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.

Söz konusu parsel 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kalmaktadır.

T.C.
AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-57526124-115.01.06-195280 16.12.2025
Konu : İMAR DURUMU

Sayın ŞEKERBANK T.A.Ş MERSİN ŞUBESİ
(Hastane Cad. No:8 Akdeniz/Mersin)

İlgi : 21.11.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsele ilişkin olarak bankaya verilmek üzere güncel imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 'Resmi Kurum Alanı' olarak planlı olup 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Yenileme Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanununun 26.maddesi *'Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir...'* gereğince yapılaşma koşulları avan projeye göre belirlenmektedir.

Taşınmazın Yenileme Alanı içerisinde yer alması nedeniyle yetki ve sorumluluk Mersin Büyükşehir Belediyesi'nde bulunmakta olup konuya ilişkin revizyon imar planı çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda detaylı bilginin Mersin Büyükşehir Belediyesine sorulması hususunda;

Bilgilerinize rica ederim.

Abdullah AKTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: d5b14224-15ec-4095-9af2-a719b92a63ef Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: İhsaniye Mahallesi Zeytinlibahçe Caddesi No:92 Akdeniz / Mersin
Telefon No: (324)336 65 83 Faks No: (324)336 40 16
e-Posta: imarvesehircilik@akdeniz.bel.tr İnternet Adresi: http://www.akdeniz.bel.tr/
Kep Adresi: akdbld@hs01.kep.tr
Bilgi için: Fatma ERDOĞAN
Şehir Plancısı
Telefon No: -

1/1

Kaynak : Akdeniz Belediyesi

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Tapu Müdürlüğü Arşivi

- Kat irtifakı mimari projesi https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinde yüklü olmaması sebebiyle online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi

- 14.04.1988 tarihli 3/35-154/1988 No.lu **Yeni Yapı Ruhsatı ve Mimari Projesi,**
- 07.08.1990 tarihli 3/92-154/1988/1990 No.lu **Tadilat Yapı Ruhsatı,**
- 20.09.1991 tarihli 108/32-1991 No.lu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (954 m² alan için) bulunmaktadır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde inşa edilen yapı için 20.09.1991 tarih, 108/32 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. 17.02.2020 tarih M2233FD312A98 numaralı C toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibariyle istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

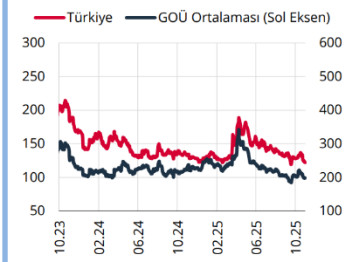
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

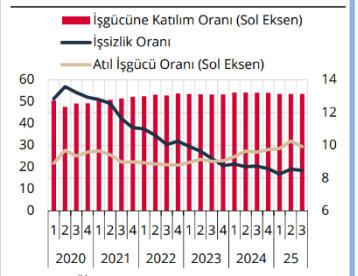
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



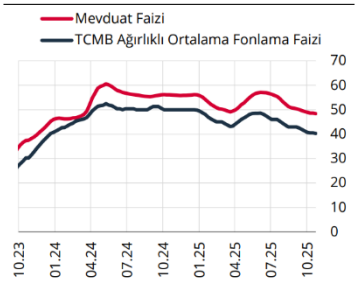
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri*
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

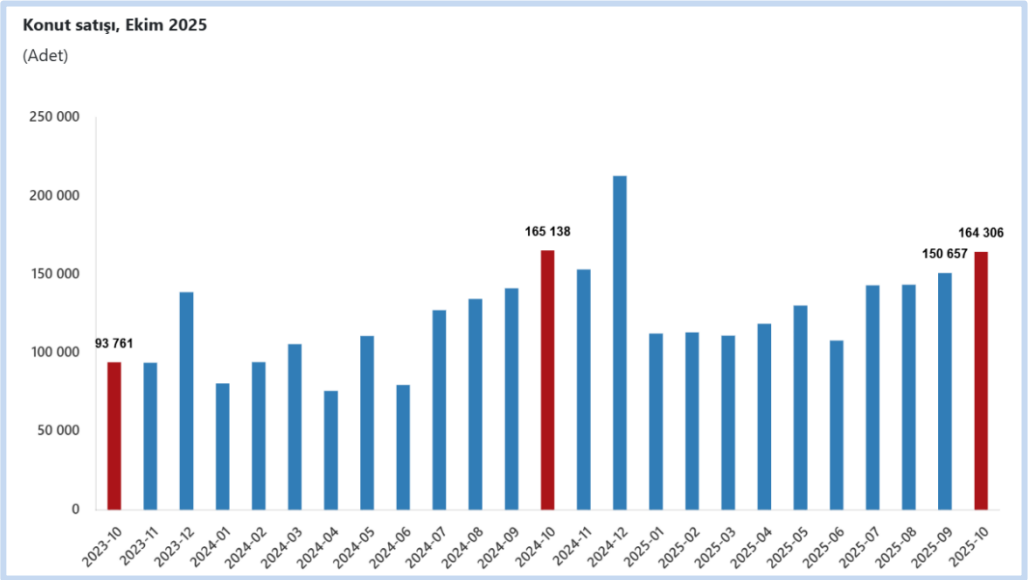
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

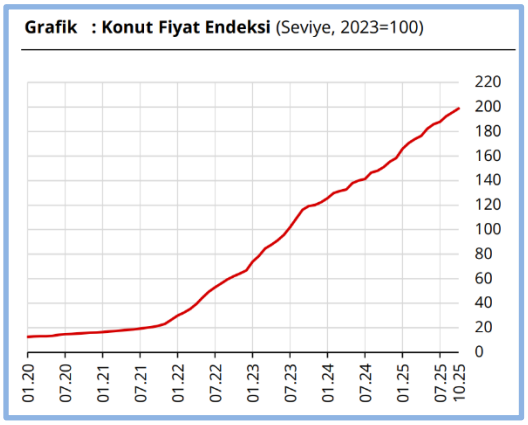


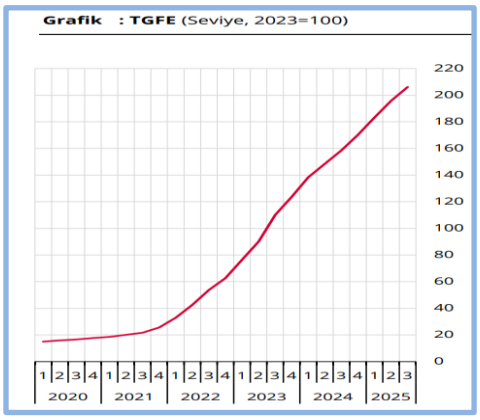
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.





Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Mersin İli

Mersin, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde turizm, sanayi, tarım, denizcilik gelişmiştir. Mersin, 321 km sahil şeridi ile Türkiye'nin önemli bir sahil kentidir. Mersin kıyılarının yaklaşık 108 km'lik bölümünü doğal kumsallar oluşturmaktadır. Önemli tarihi ve turistik mekanlara sahip olmasıyla turizmde son yıllarda adını sıkça duyurmaya başlamıştır.

Alahan Manastırı, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kızkalesi, Ayaş, Yumuktepe, Soli-pompeipolis, Eshab-ı Kehf Mağarası, Anemurium tarihi kalıntıları, Kleopatra Kapısı gibi turizmde ilgi çekici mekanlara ev sahipliği yapmaktadır. Önemli plajları ise Anamur, Kızkalesi, Susanoğlu ve Ayaş'tır. Tisan, Taşucu, Narlıkuyu ve Dana Adası ise özellikle yerli turistlerin sıklıkla ziyaret ettiği bölgelerdir.

3.2.2 Akdeniz İlçesi

Akdeniz, Mersin ilinin bir merkez ilçesidir. Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır. Kuzeyinde Toroslar, güney batısında Yenişehir, doğusunda ise Tarsus ilçeleri bulunmaktadır. Mersin Limanı, Mersin Serbest Bölgesi, Mersin Şehirlerarası Otobüs Terminali, Türkiye'nin en yüksek yapılarından olan 52 katlı Mertim Kulesi, Atatürk Parkı ve Mersin Atatürk Evi ilçede bulunmak olup, kozmopolit bir demografik yapıya sahiptir. Ticari hacmi bakımından Türkiye'de ilk 5 büyük ilçe arasında ve Türkiye'nin en büyük limanı olan Mersin Limanını barındırmaktadır.

3.2.3 Mahmudiye Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Mahmudiye Mahallesi, Mersin ilinin Akdeniz ilçesine bağlı olup, 2019 yılı itibarıyla nüfusu 3.612'dir; bunun 1.765'i erkek, 1.702'si kadındır. Mahmudiye Mahallesi, bu ilçenin sakin bölgelerinden biri olup, özellikle konut projeleri ve sosyal imkanlar açısından gelişim gösteren bir mahalledir.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Kuvai Milliye Caddesi ile Silifke Caddesi kesişiminden Kuvai Milliye Caddesi üzerinden 50 m ilerledikten sonra sağımızda kalan parsele ulaşılır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Mahmudiye Mahallesinde yer almaktadır.

77 ada 59 numaralı parsel 220,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Dikdörtgene yakın geometrik şekillerden oluşan çokgen formlu arsa üzerinde 5 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye, 1 kenarı ara sokağa cepheli olup, diğer cephesinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 34 yıllık yapı bulunmaktadır. Gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Bina"dır.

Bina, zemin kat + 4 normal kat + çatı katı olmak üzere 5 kattan oluşmaktadır. Bina, betonarme yapıdır. Yapının çatısı teras olup, dış duvarları caddeye göre ön cephede dekoratif cephe kaplaması arka cephede ise sıva üzeri boyadır. Bina lojman girişi zemin kattan caddeye göre arka cepheden banka girişi ise zemin katta caddeye göre ön cepheden sağlanmaktadır. Gayrimenkulün toplam kullanım alanı 954 m² dir.

Binanın, zemin ve 1.normal katı banka şubesi, üst katları lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

Zemin katı brüt 192 m² olup, bu katın yaklaşık brüt 134 m² lik kısmı banka şubesi tarafından kullanılmaktadır.

Mimari Projesine göre;

Zemin katta, 1 adet işyeri (banka şubesi), banka girişi, lojman girişi ve kazan dairesi hacimlerinden oluşmaktadır.

1. Normal katı brüt 192 m² olup, bu katın brüt 105 m² lik kısmı banka şubesi tarafından kullanılmaktadır.

Mimari Projesine göre;

1. Katta, zemin kat ile merdivenle bağlantılı banka şubesi devamı, hol, wc'ler, çay ocağı ve arşiv odası hacimlerinden oluşmaktadır.

2. Normal katı brüt 190 m² olup, bu katta 1 adet daire bulunmaktadır. Daire, brüt 105 m² kullanım alanına sahiptir. Mevcutta banka tarafından arşiv odası olarak kullanılmaktadır.

Mimari Projesine göre;

2. Katta 2+1 lojman dairesi (antre, koridor, salon, mutfak, 2 adet yatak odası, WC, banyo, balkon hacimlerinden oluşan) ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

3. ve 4. Normal katı brüt 190 m² olup, bu katların her birinde 1 adet daire bulunmaktadır. Daire, brüt 105 m² kullanım alanına sahiptir. Mevcutta lojman boş bulunmaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda 3.normal katta bulunan dairenin iç hacimleri görülmemiştir. Mimari projesi ile uyumlu olduğu varsayımı ile değerleme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Mimari Projesine göre;

3. Katta 4+1 lojman dairesi (antre, koridor, salon, mutfak, 4 adet yatak odası, wc, banyo, balkon) ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin ve 1. Normal Katta banka dekorasyonuna uygun tadilat yapılmış olup, cam ve alüminyum doğrama seperatörler ile bölümler oluşturulmuştur.

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)	
Katlar	Brüt Kat Alanı (m²)
Zemin Kat	192
1.Normal Kat	192
2.Normal Kat	190
3.Normal Kat	190
4.Normal Kat	190
Toplam (m²)	**954**

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)	
Katlar	Bağımsız Bölümlerin Brüt Alanı (m²)
Zemin Kat	134
1.Normal Kat	105
2.Normal Kat	105
3.Normal Kat	105
4.Normal Kat	105
Toplam (m²)	**554**

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapının banka katları bakımlı durumda, lojman katlarında ise bakım ihtiyacı bulunmaktadır. Yapı genelinde mimari projeye uygun olmayan herhangi bir alan bulunmamaktadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	34
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	954 m² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	5
Dış Cephe	:	Kısmen Kompozit Cam Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut Değil
Otopark	:	Mevcut Değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Zemin Katta, zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Dış kapısı alüminyum doğrama cam paneldir. İç merdiven mermer kaplama, korkulukları alüminyum doğramadır. Isıtma ve soğutma klima sistemi ile sağlanmaktadır.

1.Normal Katta, zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boya ve ıslak hacim duvarları fayans kaplamadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Kapılar alüminyum paneldir. Mutfak dolapları ahşap, tezgahı mermerdir. Isıtma ve soğutma klima sistemi ile sağlanmaktadır.

2. Normal Katta, zeminler koridor ve ıslak hacimlerde eski tip karoçini kaplama, odalarda eski tip ahşap parke kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri boya ve ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Dış ve iç kapılar ahşap paneldir. Mutfak dolapları sunta panel, tezgahı mermerdir. Lojman bakımsız olup tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

3. ve 4. Normal Katta, zeminler koridor ve ıslak hacimlerde eski tip karoçini kaplama, odalarda eski tip ahşap parke kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri boya ve ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Dış ve iç kapılar ahşap paneldir. Mutfak dolapları sunta panel, tezgahı mermerdir. Lojman bakımsız olup tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

Müşteri talebi doğrultusunda 3.normal katta bulunan dairenin iç hacimleri görülmemiştir. Mimari projesi ile uyumlu olduğu varsayımı ile değerleme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Katlar arası dolaşımı sağlayan 1 adet merdiven bulunmaktadır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın iç mekanlarında kullanım ihtiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Bu değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Bina zemin kat + 4 normal kat + çatı katından betonarme yapıdır. Zemin ve 1.normal katı banka şubesi, 2.normal katı banka arşivi, 3.ve 4. normal katı lojman boş bulunmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ Yapı kullanma izin belgesinin bulunması, + Araç ve yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması, + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması.	× 34 yıllık yapı olması, × Bakım ihtiyacının bulunması, × Bölgede yaşanan otopark sorunu.
Fırsat	**Tehditler**
+ Yapının sahile yakın konumda bulunması, + Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu olması.	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi ve lojman olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan, Konut ve Büro kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir. Dükkan emsallerinde, bodrum kat ¼ oranında, asma ve zemin üstü kat ½ , normal katlarda ise 1/3 oranı, zemine indirgemek (benzeştirmek) için uygulanmıştır.

Satılık ve Kiralık Emsaller (Dükkan)

No	Konum	Durum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alan (m²)	Tahmin Edilen Alan-ZİA (m²)	Fiyatı (TL)	Beyan Edilen birim Fiyat (TL/m²)	Tahmin Edilen Birim Fiyatı (TL/m²)	Açıklama
1	Bahçe Mah.	Satılık	Z + A	110	75	10.500.000	95.454	140.000	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin kat + asma katta bulunan 110 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 50 m² zemin kat + 50 m² asma kat = 100 m² olduğu düşünülen dükkan 10.500.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu Patron Gayrimenkul - 0 (553) 933 12 34 ZİA: 75 (50/1 + 50/2)
2	Çankaya Mah.	Satılık	Z	45	40	8.950.000	198.888	223.750	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 45 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 40 m² olduğu düşünülen dükkan 8.950.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu : Altra Gayrimenkul.- 0 (542) 230 25 26
3	Çankaya Mah.	Satılık	Z + Normal Kat	156	93	13.500.000	86.538	145.161	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin kat + normal katta bulunan 156 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 70 m² zemin kat + 70 m² normal kat = 140 m² olduğu düşünülen dükkan 13.500.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu: Parsel33 Gayrimenkul - 0 (532) 589 66 26 ZİA: 93 (70/1 + 70/3)
4	Çankaya Mah.	Satılık	Z + A	100	75	9.500.000	95.000	126.667	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin kat + asma katta bulunan, 50 m² zemin kat + 50 m² asma kat = 100 m² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan 9.500.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu:Realty World Blue - 0 (553) 933 12 34 ZİA: 75 (50/1 + 50/2)
5	Yeni Mah.	Satılık	Z	130	95	6.999.999	53.846	73.684	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 130 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 95 m² olduğu düşünülen dükkan 6.999.999 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu : Gündoğdu Gayrimenkul.- 0 (552) 753 34 94

6	Mesudiye Mah.	Kiralık	Z	90	80	45.000	400	562	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 90 m² brüt alanı olduğu beyan edilen edilen ancak 80 m² olduğu düşünülen dükkan 45.000 TL bedelle kiralıktır. İlgili Telefonu : Nova Gayrimenkul.- 0 (552) 542 45 33
7	Mesudiye Mah.	Kiralık	Z	40	40	28.000	700	700	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 40 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan 28.000 TL bedelle kiralıktır. İlgili Telefonu : Temiz Gayrimenkul.- 0 (531) 630 25 33
8	Çankaya Mah.	Kiralık	Z+A	200	135	55.000	275	407	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin kat + asma katta bulunan 200 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 90 m² zemin kat + 90 m² asma kat = 180 m² olduğu düşünülen dükkan 55.00 TL bedelle kiralıktır.. İlgili Telefonu: Guven Yatırım Danışmanlığı- 0 (532) 255 67 99 ZİA: 135 (90/1 + 90/2)

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.
*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır.
*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

Satılık ve Kiralık Emsaller (Konut/Ofis)

No	Konum	Durum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alan (m²)	Tahmin Edilen Alan-ZİA (m²)	Fiyatı (TL)	Beyan Edilen birim Fiyat (TL/m²)	Tahmin Edilen Birim Fiyatı (TL/m²)	Açıklama
9	Bahçe Mah.	Satılık	4. Kat	145	130	2.850.000	19.655	21.923	Konu gayrimenkul ile yakın konumlu, 26-30 yıllık yapıda, 4.katta konumlu, 145 m² olduğu beyan edilen ancak 130 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 2.850.000 TL bedel ile satılıktır. İlgili Telefonu: Remax Palm - 0 (546) 418 30 46)
10	CamiŞerif Mah.	Satılık	4. Kat	130	100	2.500.000	19.230	25.000	Konu gayrimenkul ile yakın konumlu, 26-30 yıllık yapıda, 4.katta konumlu, 130 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen 2+1 ofis 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. İlgili Telefonu: Mersin Ata Gayrimenkul - 0 (530) 820 33 54
11	Çankaya Mah.	Satılık	4. Kat	160	150	4.900.000	30.625	32.666	Konu gayrimenkul ile yakın konumlu, 11-15 yıllık yapıda, 4.katta konumlu, 160 m² olduğu beyan edilen ancak 150 m² olduğu düşünülen 3+1 ofis 4.900.000 TL bedel ile satılıktır. İlgili Telefonu: Voux Gayrimenkul - 0 (533) 433 30 07
12	CamiŞerif Mah.	Kiralık	2. Kat	120	100	18.000	150	180	Konu gayrimenkul ile yakın konumlu, 26-30 yıllık yapıda, 2.katta konumlu, 120 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen 3+1 ofis 18.000 TL bedel ile kiralıktır. İlgili Telefonu: Kuriş Gayrimenkul - 0 (505) 060 10 05
13	Çankaya Mah.	Kiralık	3. Kat	100	90	19.000	190	211	Konu gayrimenkul ile yakın konumlu, 30+ yıllık yapıda, 3.katta konumlu, 100 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² olduğu düşünülen 2+1 ofis 19.000 TL bedel ile kiralıktır. İlgili Telefonu: Remax Avlu - 0 (532) 355 75 79
14	Çankaya Mah.	Kiralık	4. Kat	130	120	17.500	134	145	Konu gayrimenkul ile yakın konumlu, 26-30 yıllık yapıda, 4.katta konumlu, 130 m² olduğu beyan edilen ancak 120 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 17.000 TL bedel ile kiralıktır. İlgili Telefonu: Çamak Gayrimenkul - 0 (501) 115 40 40

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.
*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır.
*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan - büro/ofis binası arzı bulunmamaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 20-22 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Gayrimenkul alım satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen şifahi bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkulün toplamda 50.000.000-55.000.000 TL aralığında satılabileceği; 180.000-220.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği bilgileri edinilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan ve büro/ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Dükkan ve ofis değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almamasına rağmen; emsal gayrimenkullerin beyan edilen alanları içerisinde kat holü ve ortak teknik alanları bulunmakta, tahmin edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmamaktadır.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Plaza tarzında olan yapılar da, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerleme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi inşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Dükkan Değeri						
	E1	**E2**	**E3**	**E4**	**E5**	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	10.500.000	8.950.000	13.500.000	9.500.000	6.999.999	TL
Pazarlık Payı	10%	15%	10%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	9.450.000	7.607.500	12.150.000	9.025.000	6.649.999	TL
Pazarlanan Alan (C)	110	45	156	100	130	m²
Alan Düzeltmesi	47%	13%	68%	33%	37%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	75	40	93	75	95	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	95.455	198.889	86.538	95.000	53.846	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	126.000	190.188	130.645	120.333	70.000	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	15%	10%	10%	20%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-30%	-15%	-15%	-15%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-15%	-5%	-5%	5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	119.700	161.659	124.113	114.317	73.500	TL/m²
Ortalaması		118.657,79				TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu yapının dükkan zemin katı için değerin 119.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri				
	E6	**E7**	**E8**	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	45.000	28.000	55.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	10%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	38.250	25.200	52.250	TL
Pazarlanan Alan (C)	90	40	200	m²
Alan Düzeltmesi	13%	0%	48%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	80	40	135	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	500	700	275	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	478	630	387	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	8%	0%	15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-30%	0%	%
Toplam Düzeltme	-7%	-30%	15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	445	441	445	TL/m²/Ay
Ortalaması		443,58		TL/m²/Ay

Değerleme konusu dükkanın ortalama kira değerinin zemin kat için 444 TL/m²/ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Konut/Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri				
	E9	**E10**	**E11**	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	2.850.000	2.500.000	4.900.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	2.707.500	2.375.000	4.655.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	145	130	160	m²
Alan Düzeltmesi	12%	30%	7%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	130	100	150	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	19.655	19.231	30.625	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	20.827	23.750	31.033	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	15%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	5%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-10%	-5%	%
Toplam Düzeltme	15%	10%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	23.951	26.125	31.033	TL/m²
Ortalaması		27.036		TL/m²

Değerleme konusu yapıda normal katlar için asgari satış değerinin 27.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Konut/Ofis Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kira Değeri				
	E12	**E13**	**E14**	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	18.000	19.000	17.500	TL
Pazarlık Payı	10%	15%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	16.200	16.150	15.750	TL
Pazarlanan Alan (C)	120	100	130	m²
Alan Düzeltmesi	20%	11%	8%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	100	90	120	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	150	190	135	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	162	179	131	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	5%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-20%	-12%	%
Toplam Düzeltme	-10%	-15%	-7%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	146	153	122	TL/m²
Ortalaması		140,13		TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu yapıda normal katlar için asgari kira değerinin 140 TL/m²/ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak değerleme konusu gayrimenkullere kendi aralarında vasfı ve bulunduğu kat konumu özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)			
Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Değer (TL)
Zemin Kat	192	119.000	22.848.000
1.Normal Kat	192	59.500	11.424.000
2.Normal Kat	190	35.000	6.650.000
3.Normal Kat	190	30.000	5.700.000
4.Normal Kat	190	27.000	5.130.000
	954		**51.752.000**
Toplam Yaklaşık			**51.750.000**

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değerinin **51.750.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)			
Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²/ay)	Değer (TL/m²)
Zemin Kat	192	444	85.248
1.Normal Kat	192	222	42.624
2.Normal Kat	190	155	29.450
3.Normal Kat	190	147	27.930
4.Normal Kat	190	140	26.600
	954		**211.852**
Toplam Yaklaşık			**211.900**

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Kira Değerinin **211.900 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Zemin kat ve 1. Normal kat dükkan – üst katlar lojman**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	**51.750.000**
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	**211.900**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **51.750.000-TL (Elli Bir Milyon Yedi Yüz Elli Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde 1 adet beyan bulunmaktadır. 1- Beyan: Diğer (Konusu: Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulması)

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 77 ada 59 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde yapının mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 77 ada 59 parsel üzerinde bulunan yapının "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) **Tam Hisse Değeri**			
1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**51.750.000**	**62.100.000**	**TL**

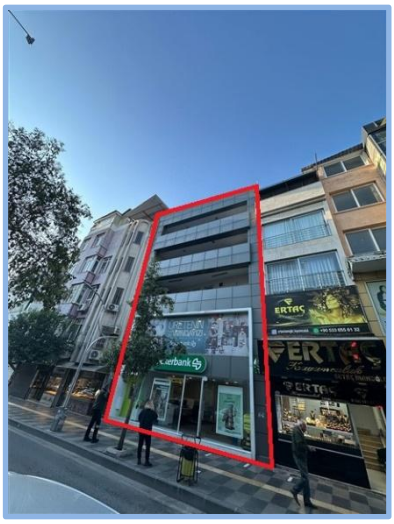
- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

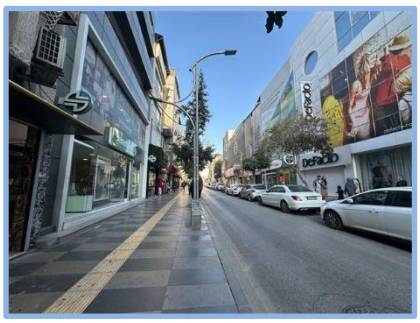
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Niyazi AYDIN **Lisans No: 400918**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

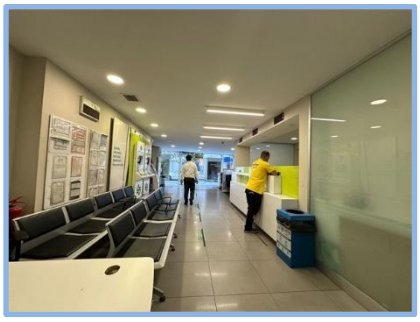
11. EKLER

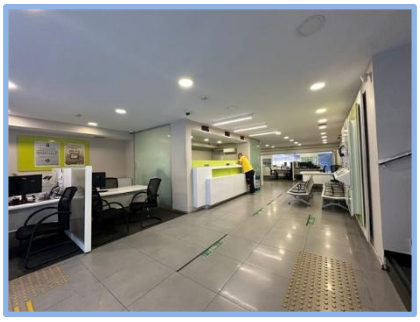
1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje Görselleri
9. UAVT Sorgu Kodu
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

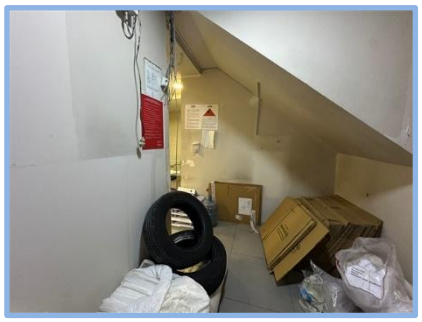
1.FOTOĞRAFLAR

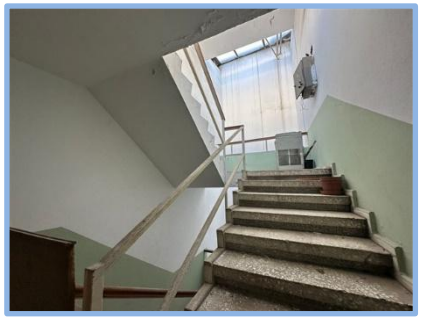




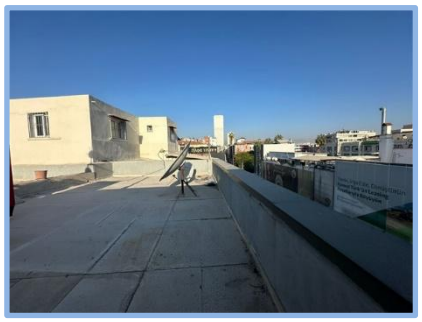








AKSEN



2.TAPU ÖRNEĞİ

İli	MERSİN	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	AKDENİZ		
Mahallesi	MAHMUDİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	ZAFERCAD.	TAPU SENEDİ	

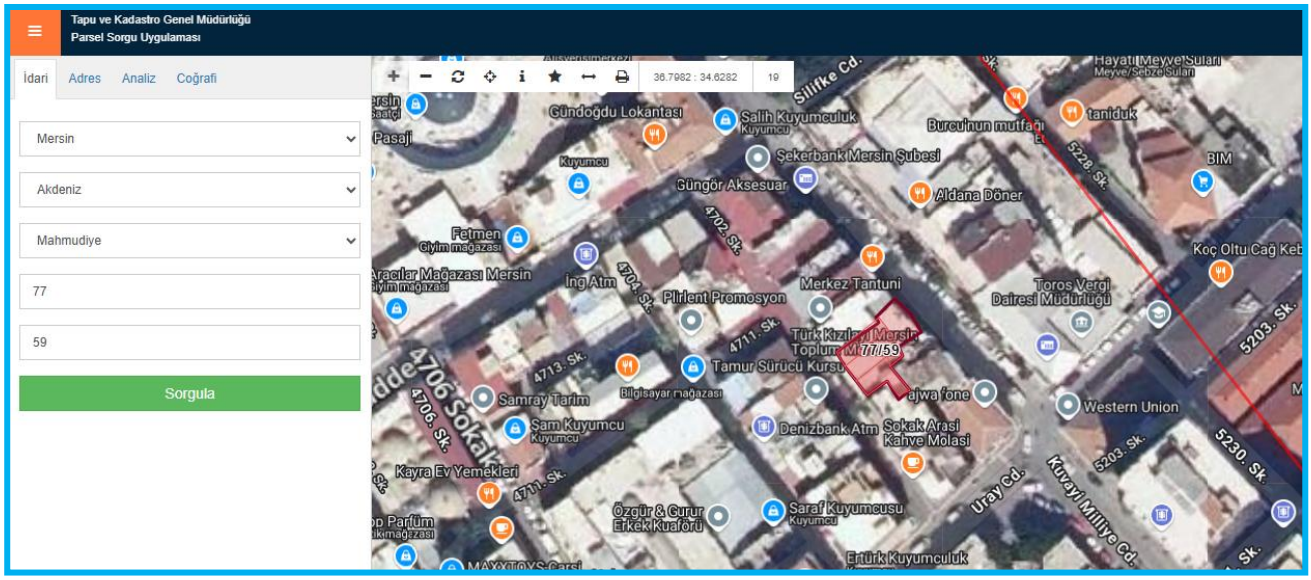
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00 8		77	59	220,00 m2		

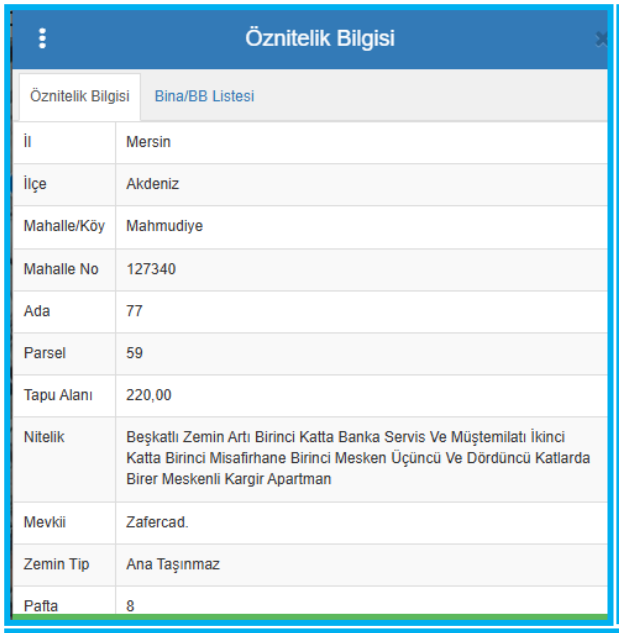
GAYRİMENKULÜN

Niteliği	BEŞKATLI ZEMİN ARTI BİRİNCİ KATTA BANKA SERVİS VE MÜŞTEMİLATI İKİNCİ KATTA BİRİNCİ MİSAFİRHANE BİRİNCİ MESKEN ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ KATLARDA BİRER MESKENLİ KARGİR APARTMAN Planındadır
Sınırı	Zemin Sistem No : 7445607 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1142	26	2466		15/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Hacı Bekir ÜÇMIZ Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

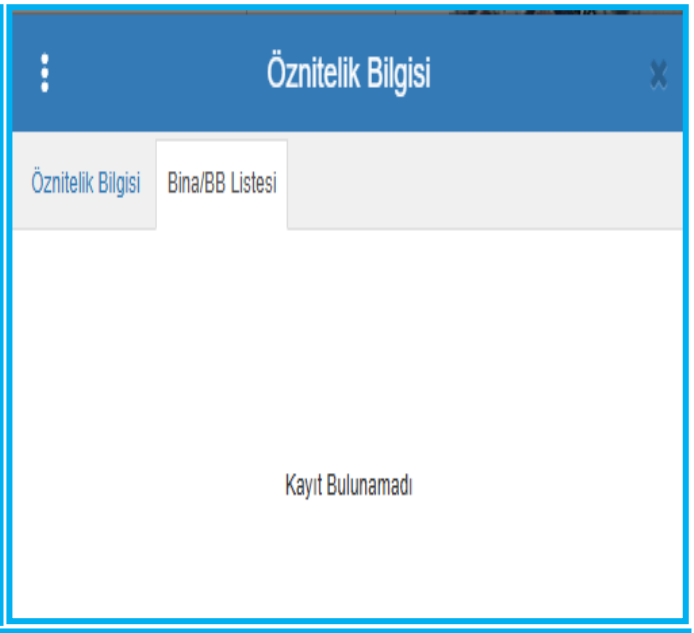




Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

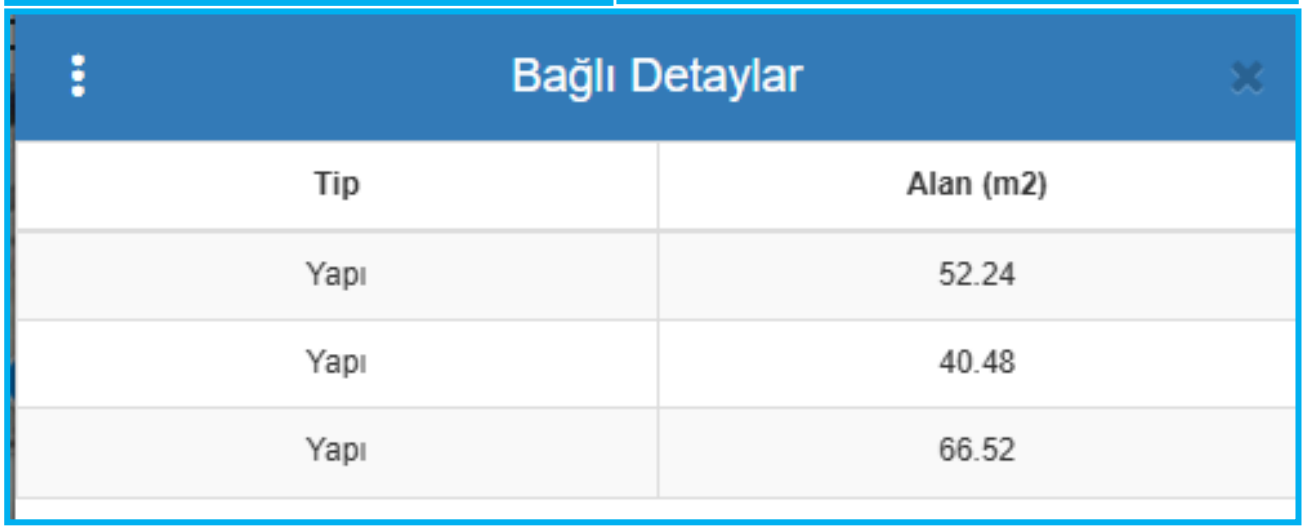
İl	Mersin
İlçe	Akdeniz
Mahalle/Köy	Mahmudiye
Mahalle No	127340
Ada	77
Parsel	59
Tapu Alanı	220,00
Nitelik	Beşkatlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis Ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü Ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman
Mevkii	Zafercad.
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	8



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

Kayıt Bulunamadı



Bağlı Detaylar

Tip	Alan (m2)
Yapı	52.24
Yapı	40.48
Yapı	66.52

4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	7445607
İl/İlçe:	MERSİN/AKDENİZ
Kurum Adı:	Akdeniz
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUDİYE Mah.
Mevkii:	ZAFERCAD.
Cilt/Sayfa No:	26/2466
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	77/59
AT Yüzölçüm(m2):	220.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞKATLI ZEMİN ARTI BİRİNCİ KATTA BANKA SERVİS VE MÜŞTEMİLATI İKİNCİ KATTA BİRİNCİ MİSAFİRHANE BİRİNCİ MESKEN ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ KATLARDA BİRER MESKENLİ KARGİR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515274688	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	220.00	220.00	Tüzel	-
						Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 1142	

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETLERDE YAPI DEĞİŞİKLİĞİ VE AYNİ SENMAYE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Akdeniz - 08-01-2018 16:31 - 355	

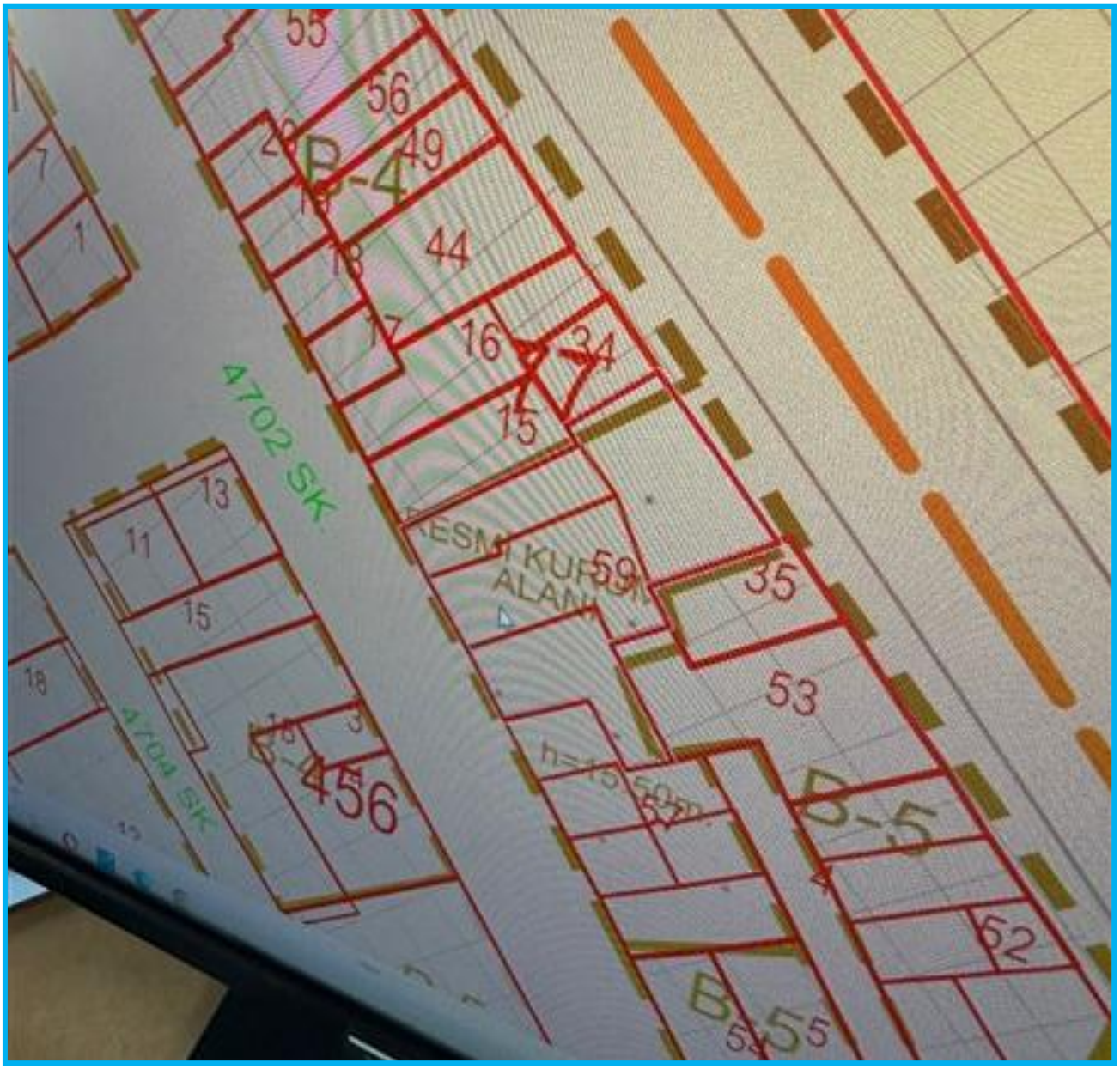
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

5. İMAR DURUMU



T.C.
AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-57526124-115.01.06-195280 16.12.2025
Konu : İMAR DURUMU

Sayın ŞEKERBANK T.A.Ş MERSİN ŞUBESİ
(Hastane Cad. No:8 Akdeniz/Mersin)

İlgi : 21.11.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsele ilişkin olarak bankaya verilmek üzere güncel imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 'Resmi Kurum Alanı' olarak planlı olup 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Yenileme Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanununun 26.maddesi *'Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir...'* gereğince yapılaşma koşulları avan projeye göre belirlenmektedir.

Taşınmazın Yenileme Alanı içerisinde yer alması nedeniyle yetki ve sorumluluk Mersin Büyükşehir Belediyesi'nde bulunmakta olup konuya ilişkin revizyon imar planı çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda detaylı bilginin Mersin Büyükşehir Belediyesine sorulması hususunda;

Bilgilerinize rica ederim.

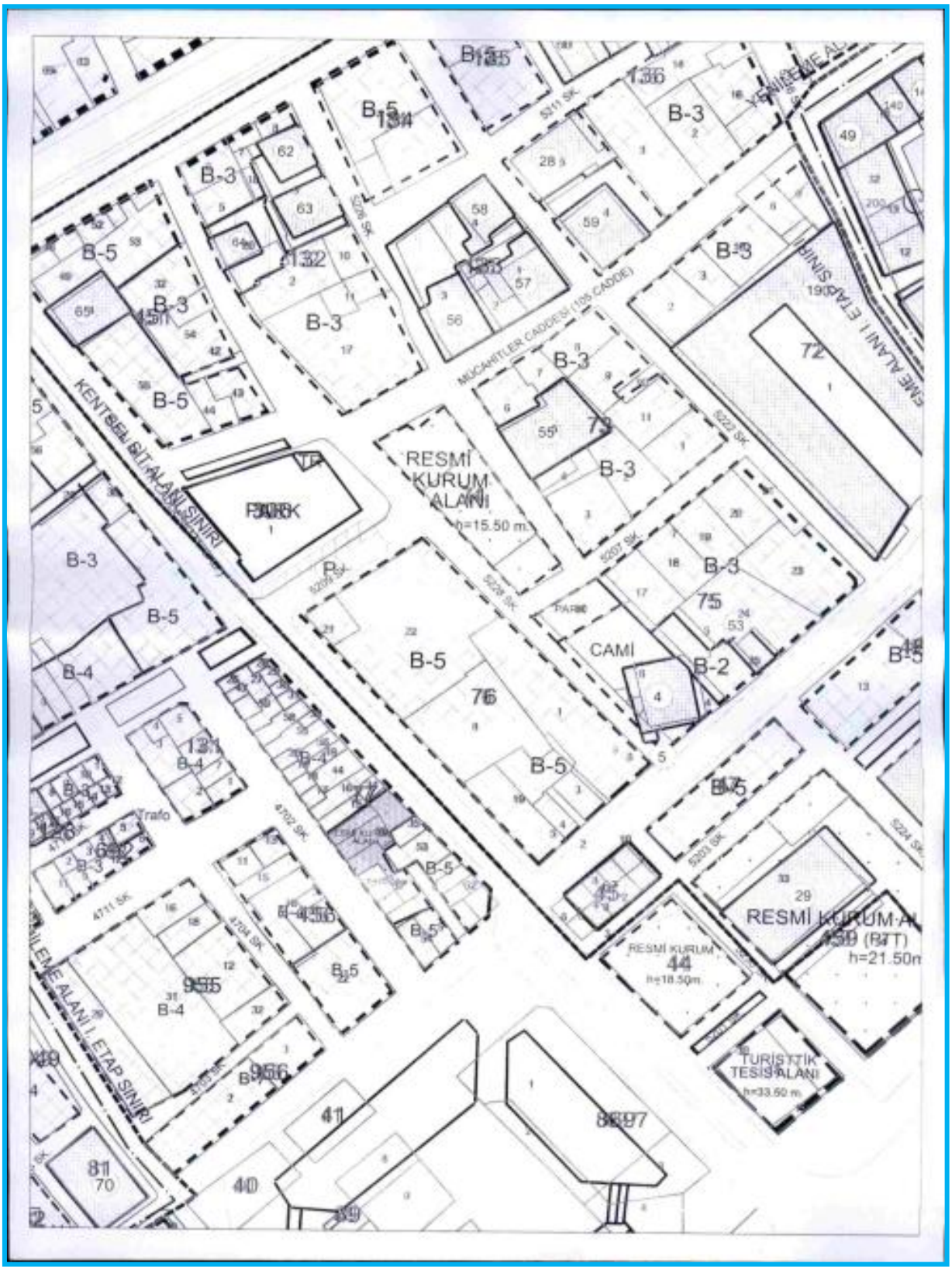
Abdullah AKTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: d5b14224-15ec-4095-9af2-a719b92a63ef Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: İhsaniye Mahallesi Zeytinlibahçe Caddesi No:92 Akdeniz / Mersin
Telefon No: (324)336 65 83 Faks No: (324)336 40 16
e-Posta: imarvesehircilik@akdeniz.bel.tr İnternet Adresi: http://www.akdeniz.bel.tr/
Kep Adresi: akdbld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma ERDOĞAN
Şehir Plancısı
Telefon No: -

1/1


RESMİ KURUM ALANI
h=15.50 m
CAMİ
B-5
B-3
B-4
B-2
KENTSEL SİT ALANI SINIRI
MÜCAHİTLER CADDESİ (155 CADDE)
5311 SK
5222 SK
5207 SK
5224 SK
4702 SK
4704 SK
4711 SK
5203 SK
Trafo
RESMİ KURUM
44
h=18.50m
RESMİ KURUM ALANI
(BTT)
h=21.50m
TURİSTİK TESİS ALANI
h=33.50 m
ALANI I. ETAP SINIRI

6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.
MERSİN BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI KULLANMA İZNİ

CİLT NO. 108
SAYFA NO 32
DOSYA NO.: 1991

YAPININ YERİ (ADRESİ)

MAHALLESİ MAHMUDİYE
SOKAK - NO.
PAFTA 8
ADA 77
PARSEL 59
RUHSAT TAR. NO. 3-35 14.4.1988

YAPININ SAHİBİ :

MAL SAHİBİ İSMİ ŞEKERBANK T.A.Ş.
MAL SAHİBİ ADRESİ MERSİN ŞB.
MÜTAHİT İSMİ ŞEKERBANK T.A.Ş.
FENNİ MESUL

BÖLÜM : 1 İZİN KAĞIDININ KAPSAMI
KAPSAM YAPININ TAMAMI İÇİN

BÖLÜM : 2 RUHSATIN TARİHİ — NO. SU
1 - ESAS RUHSATNAMENİN
TARİHİ 140488
CİLT NO. 3
SAYFA NO. 35
DOSYA NO.
2 - EK RUHSAT NAMENİN
TARİHİ 000000
CİLT NO.
SAYFA NO.
DOSYA NO.

BÖLÜM : 3 KULLANMA AMACI YÜZ.

			KOD
M. EN SAYISI	4	569	
İŞ YERİ SAYISI	1	385	
V. S. SAYI			
TOPLAM	5	954	

BÖLÜM : 4 TAŞIYICI SİSTEM
TAŞIYICI SİSTEM İSKELE
CİNSİ BETONA
DOLGU MADDESİ TUĞLA

BÖLÜM : 6 YAPININ İNŞA SÜRESİ (İSTİKAMET VERİLDİĞİ)
BAŞLAMA TARİHİ
BİTİŞ TARİHİ 140488
200991

BÖLÜM: 7
TÜM MALİYET DEĞER 125832600
YAPILIŞ ŞEKLİ YAPI SAHİBİ TARAFIN.

BÖLÜM : 5 YAPININ KAT SAYISI
KAT ADEDİ 5
BODRUM ADEDİ
YAPI YÜKSEKLİĞİ 16

BÖLÜM : 8 KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ
a) Bir Daire İle İlgili Özellikler

		KOD
ELEKTRİK	V	
HAVAGAZI		
ŞEHİRSUYU	V	

		KOD
KALORİFER	V	
SICAK SU	Y	
KANALİZASYON	V	
FOSEPTİK	Y	
ASANSÖR	Y	

b)Daire İle İlgili Özellikler

ODA SAYISI	DAİRE SAYISI	BİR DAİRENİN YÜZÖLÇÜMÜ
1	1	39
1	1	158
7	2	186

HER KAT 1 DAİRE, TOPLAM 4 DAİRE 1 İŞYERİDİR

140488 TARİH 3 CİLT 35 SAHİFE NUMARALI RUHSATNAME İLE YAPILAN VE YU
DA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPININ MUAYENESİNDE TASDİKLİ PROJESİNE VE GENEL SAĞLIK DUF
MUNA UYGUN OLARAK YAPILDIĞI UYGUN GÖRÜLDÜĞÜNDEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 30. MA
DESİ GEREĞİNCE YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI VERİLMİŞTİR.
*** 1 MİSAFİRHANE VE 3 DAİRE , VE ZEM+1.KATLA BAĞ.SERVİSLER VE BNK.MÜŞTEMİLATI

KULLANMA İZNİ AMİRİ — A.SEDAT DOĞRU
İMAR MÜDÜRÜ — NİLGÜN ÖSTKAN
İMAR VE FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI
BELEDİYE BAŞKA — ATİLLA MİST

bilsay

7.YAPI RUHSATI

ŞEKERBANK T.A.Ş. TELGRAF

3/92 154 1988/1990

T.C.
MERSİN BELEDİYESİ
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

TEMEL RUHSATI

Mes'ul Fen Adamı : Adnan UNAY Ruhsat Tarihi : 07.08.1990
Yapı Sahibi Sekerbank T.A.Ş Cilt ve Sahife No :
Tapunun 8 Pafta 77 Ada 59 Parselinde kayıtlı Yahmudiye mahallesi Sokak—Cadde kapı numarasındaki arsa üzerine yapılacak Beş katlı inşaatın temelleri toprak seviyesine çıkıncaya kadar işbu tezkere inşaat ruhsatiyesi makamına kaimdir.

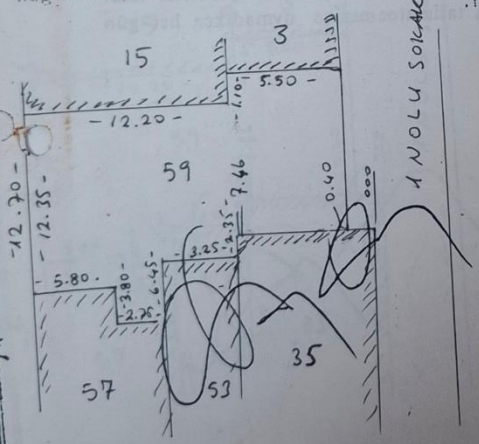
Ruhsat Şubesi Şefi Fen İşleri Müdürü

1— Belediyeden imar durumuna göre istikamet verilmedikçe inşaata başlanılmaz.
2— Subasman kontrolü yapılmadan diğer katların inşasına devam edemez.

Bu kısım 6785 sayılı kanunun 9ncu maddesi gereğince yapı yerinin ve istikametinin gösterilmesinde Belediye tarafından kullanılacaktır.

İstikamet

TRETUVAR KOTU
CEPHE ALDIĞI YOLUN
MİKTARI VEYA KOTUNUZ
KOTDAN 20 cm den
FAZLA YAPILAMAZ



İstikamet Veren :
14.11.1990
Zafer Efendioğlu
HAR. KAD. TEK.

Su Basman Kontrolü

Temel Kazısı Yapılırken, Bitişik Binaların Sağlamlığını, Sorumluluğunu Üstlendim.
Genel Mesul
Üzerlik

İnşaat mahalline mal sahibi ve teknik sorumlunun isimleri Ruhsat tarih ve No.su Pafta, Ada, Parsel belirten levha asılmadıkça İSTİKAMET verilmiyecektir.

İnşaat sınırına tahta perde çekilmedikçe Subasman vizesi yapılmıyacaktır.

6.12.1990
Zeliye Erdem

Su basman vizesi yapılmıştır.

Kontrol Eden :

T. C.
ERSİN BELEDİYESİ
N İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

154 / 1988 — 3 / 35

TEMEL RUHSATI

s'ul Fen Adamı :.. ADNAN UMAY - İnş. Müh. .. Ruhsat Tarihi :.....
ı Sahibi :.. Şekerbank ..... A.Ş. .... Cilt ve Sahife No:.....
Tapunun.... 8... Pafta... 77.. Ada... 59... Parselinde kayıtlı Mahmudiye Mah.
..... Sokak-Cadde..... kapı numarasındaki arsa üzerine yapılacak.. B... h
atın temelleri toprak seviyesine çıkıncaya kadar işbu tezkere inşaat ruhsatiy
kamına kaimdir.

Ruhsat Şubesi Şefi — Fen İşleri Müdürü

elediyeden ima durumuna göre istikamet verilmedikçe inşaata başlanılmaz.
ıbasınan kontrolü yapılmadan diğer katların inşasına devam edemez.

Bu kısım 6785 sayılı Kanunun 9ncu maddesi gereğince yapı yerinin ve istikametinin gösterilmesinde Belediye tarafından kullanılacaktır.

İstikamet

Su Basman Kontrolü

Temel Kontrol Tutanağı ile birlik
Plaşman Planı ile birlik
Teknik Şartnameye uygun olmuştur.

Fenni Mesul
Ünvanı

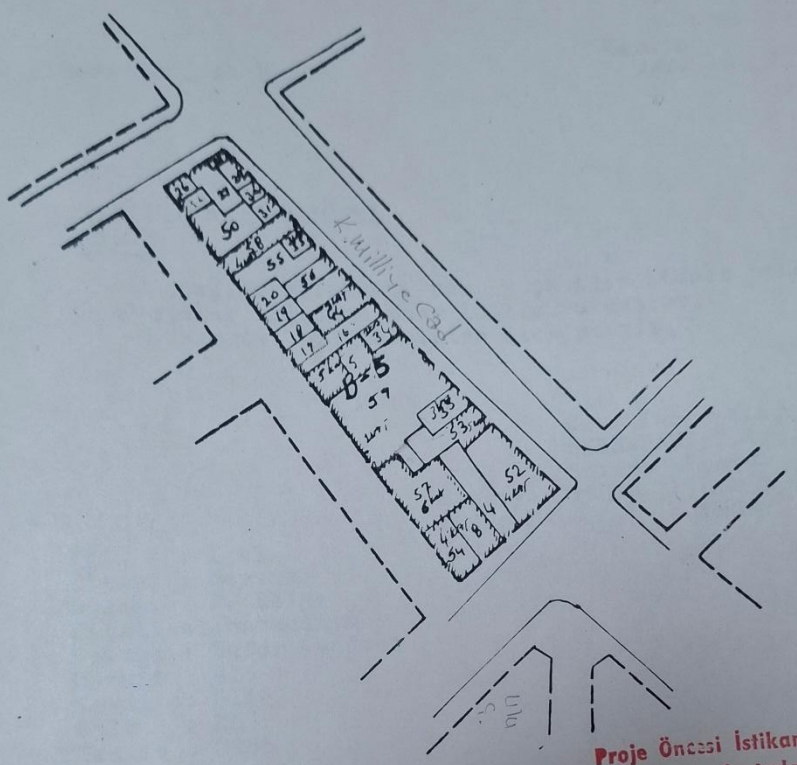
Adnan Umay
İnş. Müh.

Kontrol Eden :

stikamet Veren :

T.C.
MERSİN BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı: 398
Tarih: 22-5-1990

MALİKİ : ŞEKERBANK Şb. Md.
ADRESİ :
MERSİN



Proje Öncesi İstikamet Alınması Şartıyla

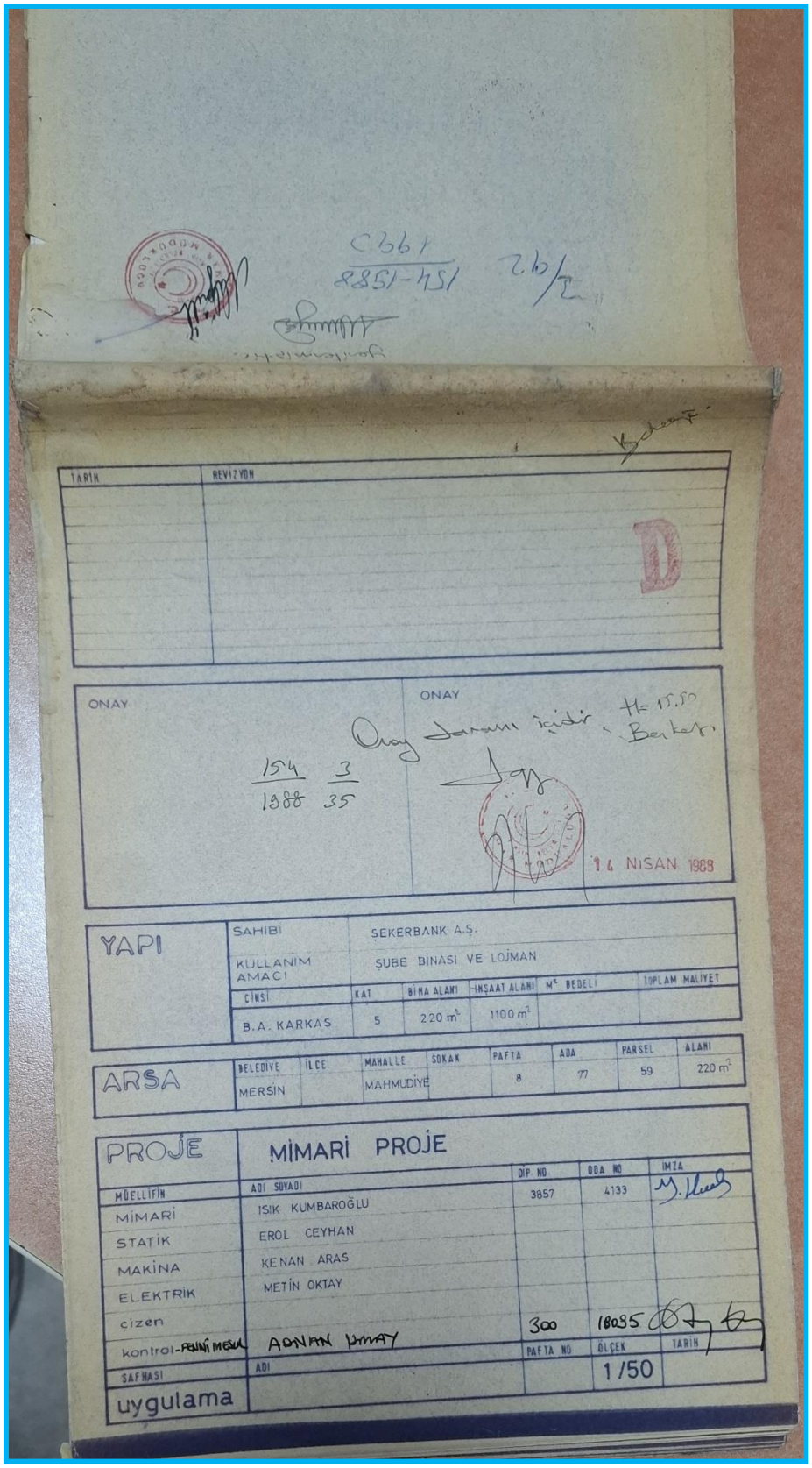
Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	İmar Paftası	Tasdik Tarihi	İnşaat Bitişi İzin Verildi
Mahmudiye	8	77	59	19 M II	15.9.1986	

Bina Yüksekliği	15.50 m.	İmar Nizamı	BİTİŞİK - TİCARİ
Kat Sayısı	5 Kat	Nevi	
Bina Derinliği	Krokide	Ser. Yönetmeliği	
Ön Bahçe Mesafesi	//	İmar Durumu ile yalnız proje tanzim edilir. İnşaat Yapılamaz. İmar Durumu bir sene geçerlidir.	
Arka Bahçe Mesafesi	//		
Yan Bahçe Mesafesi	//		

	MALİ HAZIR TESPİTİ	KADASTRAL ÇİZİM	İMAR TATBİK	TASDİK
Adı Soyadı	M. Emin Küçükgöncü	Mehmet ÇELİK	Cansen Sayılgan	Salih ÖKSÜZOĞLU
	Mimar	Hrt. Kad. Tek.	İmar Uygulama Amiri	İmar İşleri Müdürü
Düzenleme Tarihi	17-05-1990	17.05.1990	21.5.1990	21.5.1990
İmza				

NOT : 10.6.1987 tarih ve 268 sayılı Nazım kararına göre [illegible]

8. MİMARİ PROJE



TARİH	REVİZYON

ONAY	ONAY
154/1988 3/35	Onay Jaranı içidir. H=15.50 Berkan

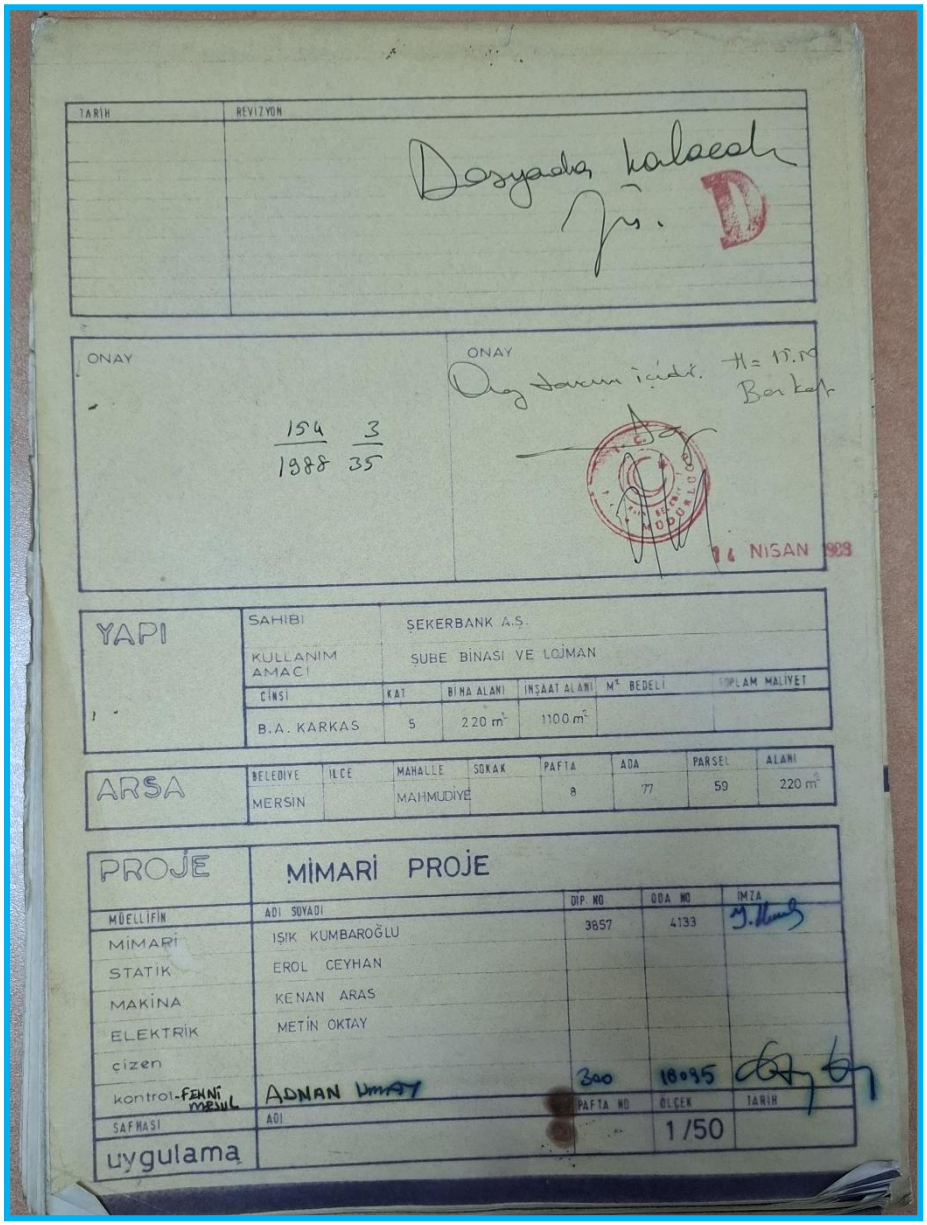
14 NISAN 1988

YAPI						
SAHİBİ	ŞEKERBANK A.Ş.					
KULLANIM AMACI	ŞUBE BİNASI VE LOJMAN					
CİNSİ	KAT	BİNA ALANI	İNŞAAT ALANI	M² BEDELİ	TOPLAM MALİYET	
B.A. KARKAS	5	220 m²	1100 m²			

ARSA	BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
	MERSİN		MAHMUDİYE		8	77	59	220 m²

PROJE	MİMARİ PROJE			
MÜELLİFİN	ADI SOYADI	DİP. NO	ODA NO	İMZA
MİMARİ	ISIK KUMBAROĞLU	3857	4133	
STATİK	EROL CEYHAN			
MAKİNA	KENAN ARAS			
ELEKTRİK	METİN OKTAY			
cizen		300	18095	
kontrol-FENNİ MESUL	ADNAN KMAY			
SAFHASI	ADI	PAFTA NO	ÖLÇEK	TARİH
uygulama			1/50	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



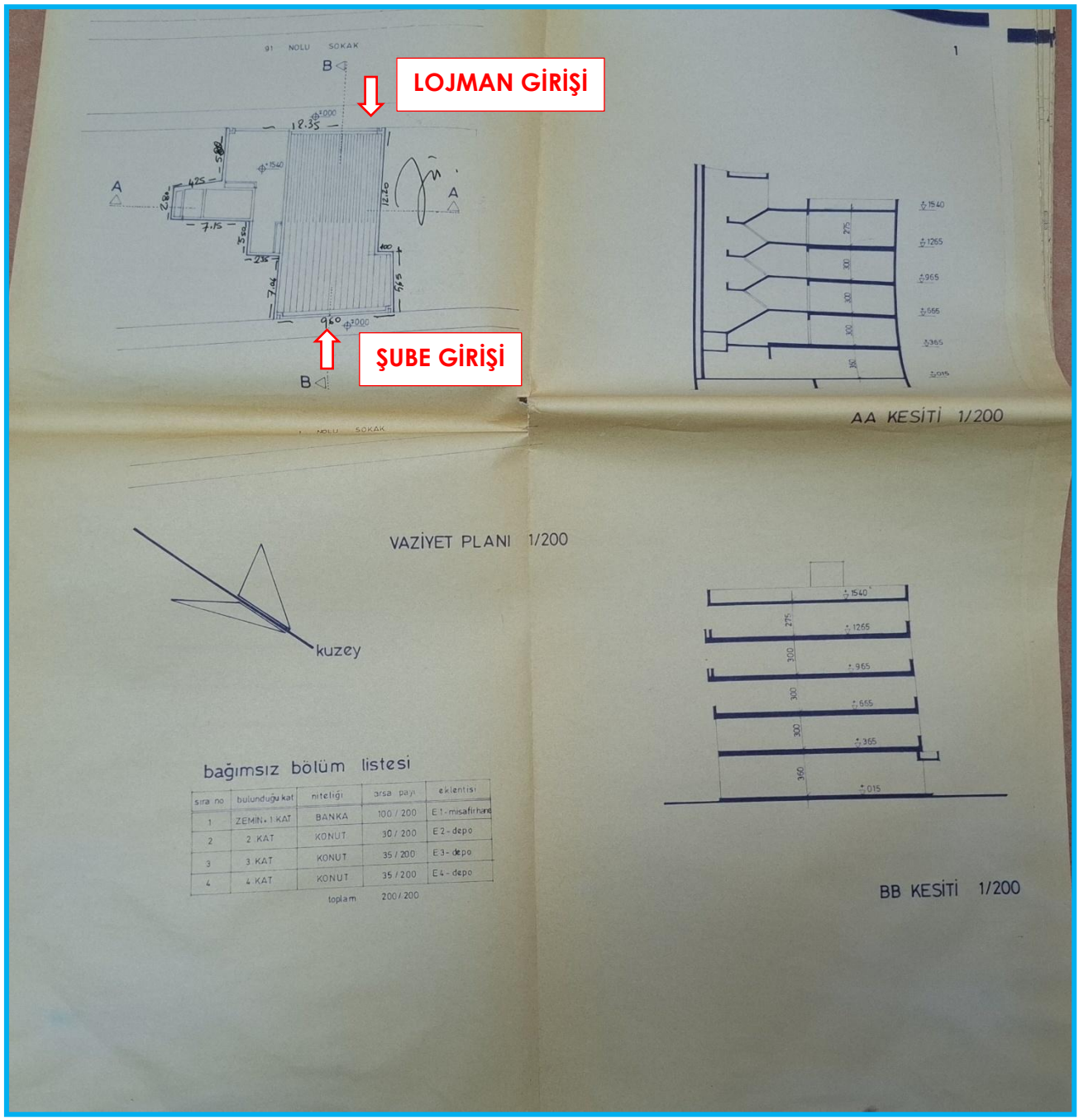
TARİH	REVİZYON
	Dosyada kalacak D

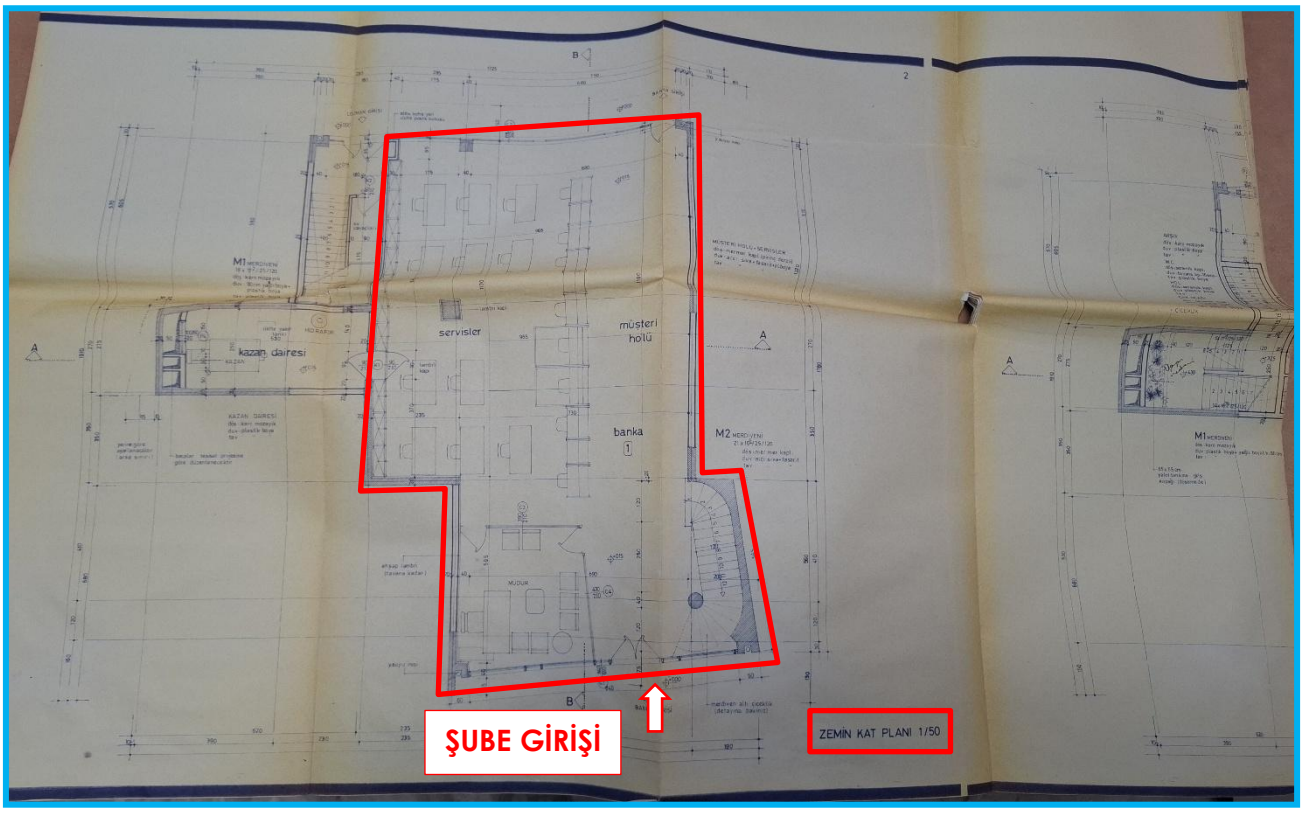
ONAY	ONAY
154 / 1988 — 3 / 35	Onay tarihi içindir. H = 15.10 Bor kalı. 16 NİSAN 1993

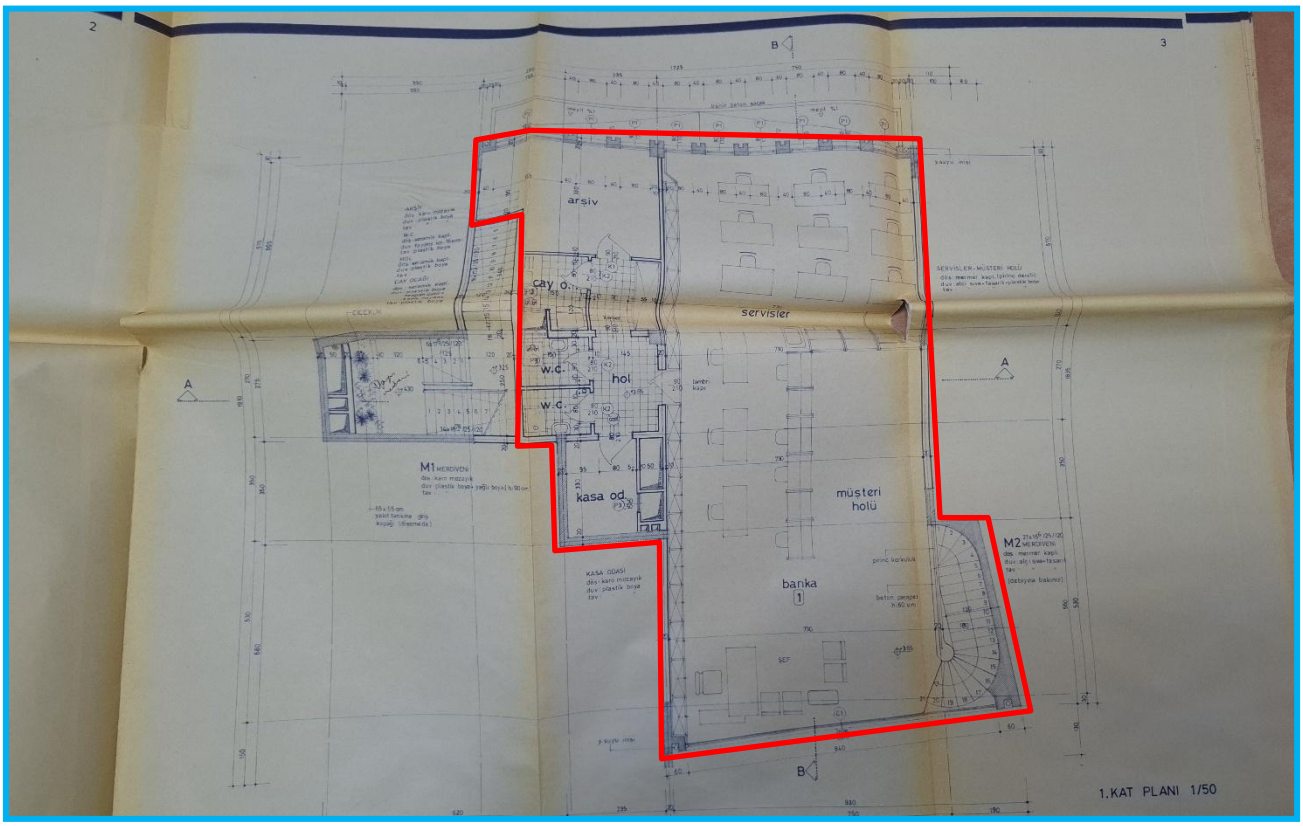
YAPI						
SAHİBİ	ŞEKERBANK A.Ş.					
KULLANIM AMACI	ŞUBE BİNASI VE LOJMAN					
CİNSİ	KAT	BİNA ALANI	İNŞAAT ALANI	M² BEDELİ	TOPLAM MALİYET	
B.A. KARKAS	5	220 m²	1100 m²			

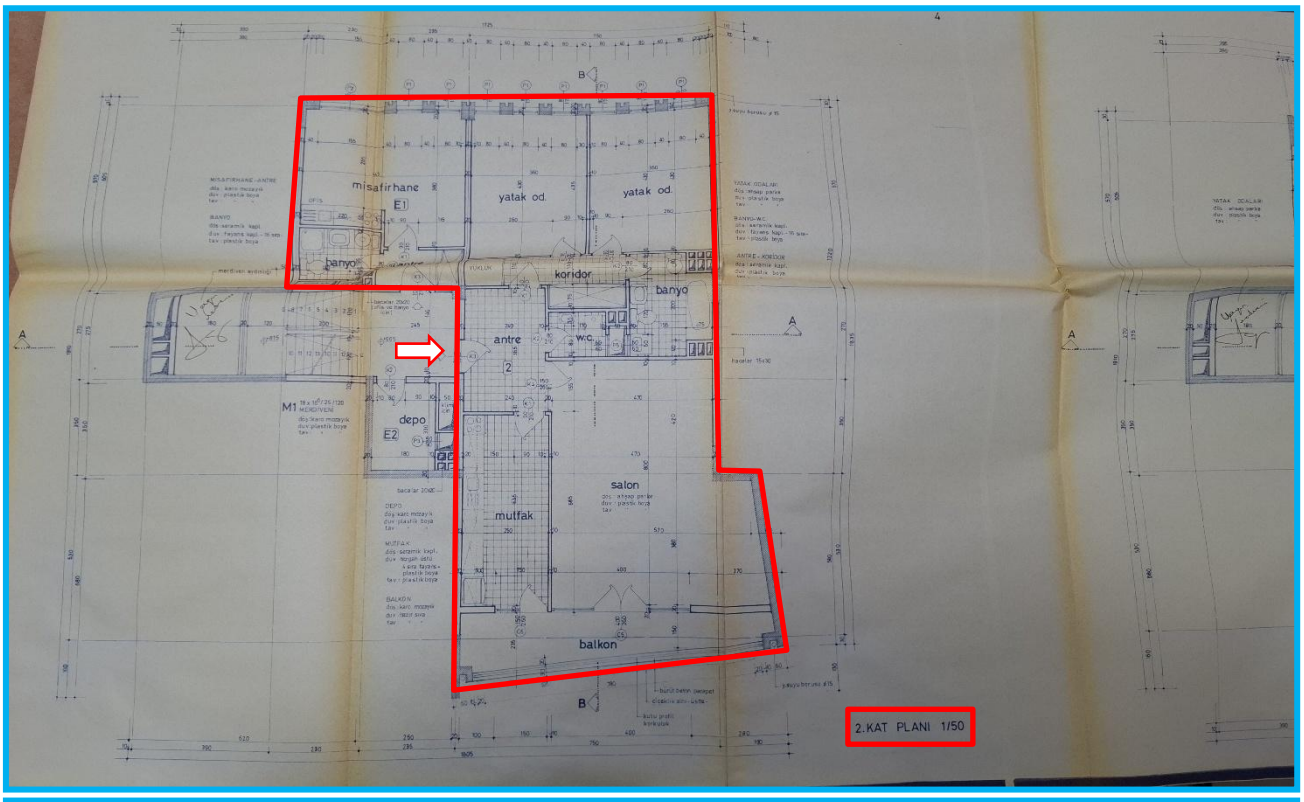
ARSA	BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
	MERSİN		MAHMUDİYE		8	77	59	220 m²

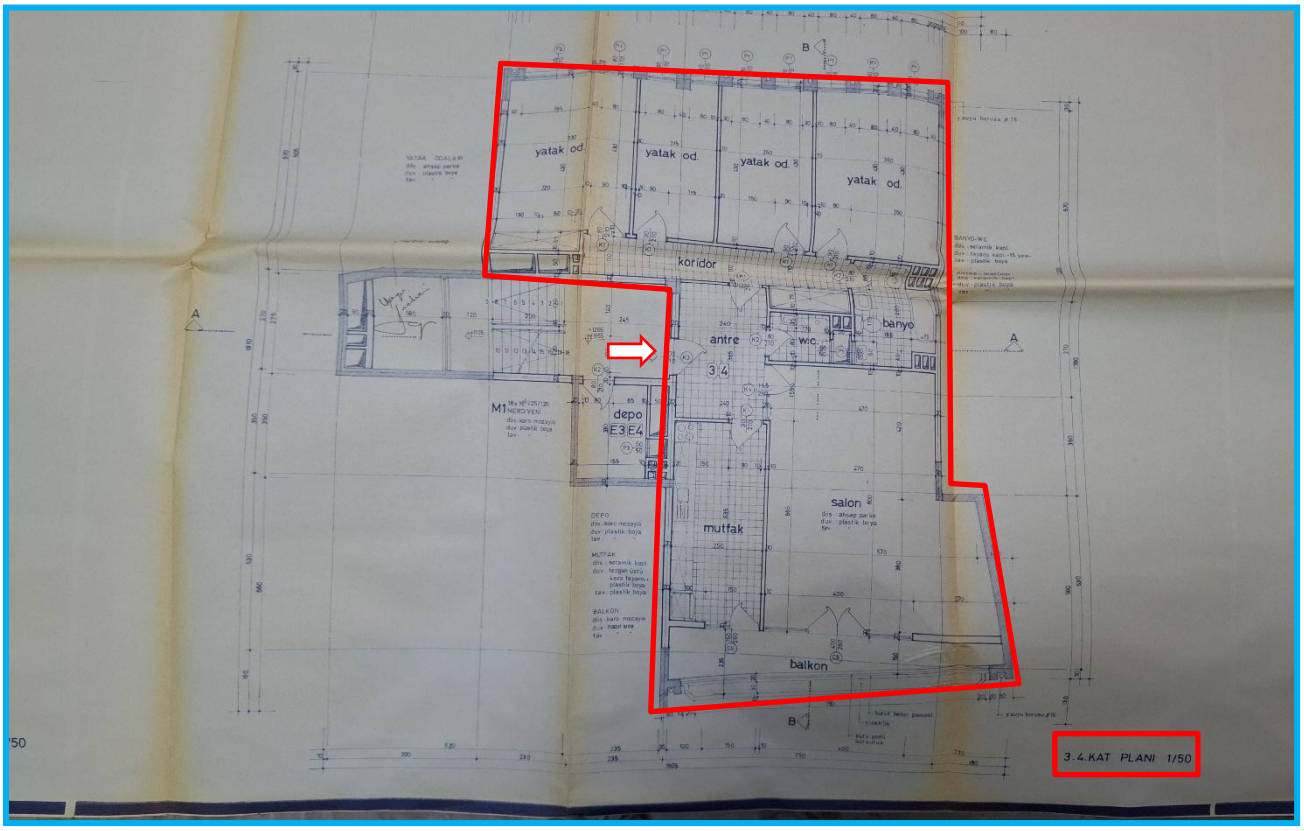
PROJE	MİMARİ PROJE			
MÜELLİFİN	ADI SOYADI	DİP. NO	ODA NO	İMZA
MİMARİ	IŞIK KUMBAROĞLU	3857	4133	
STATİK	EROL CEYHAN			
MAKİNA	KENAN ARAS			
ELEKTRİK	METİN OKTAY			
çizen				
kontrol-FENNİ MESUL	ADNAN UMAY	300	10095	
SAFHASI	ADI	PAFTA NO	ÖLÇEK	TARİH
uygulama			1/50	

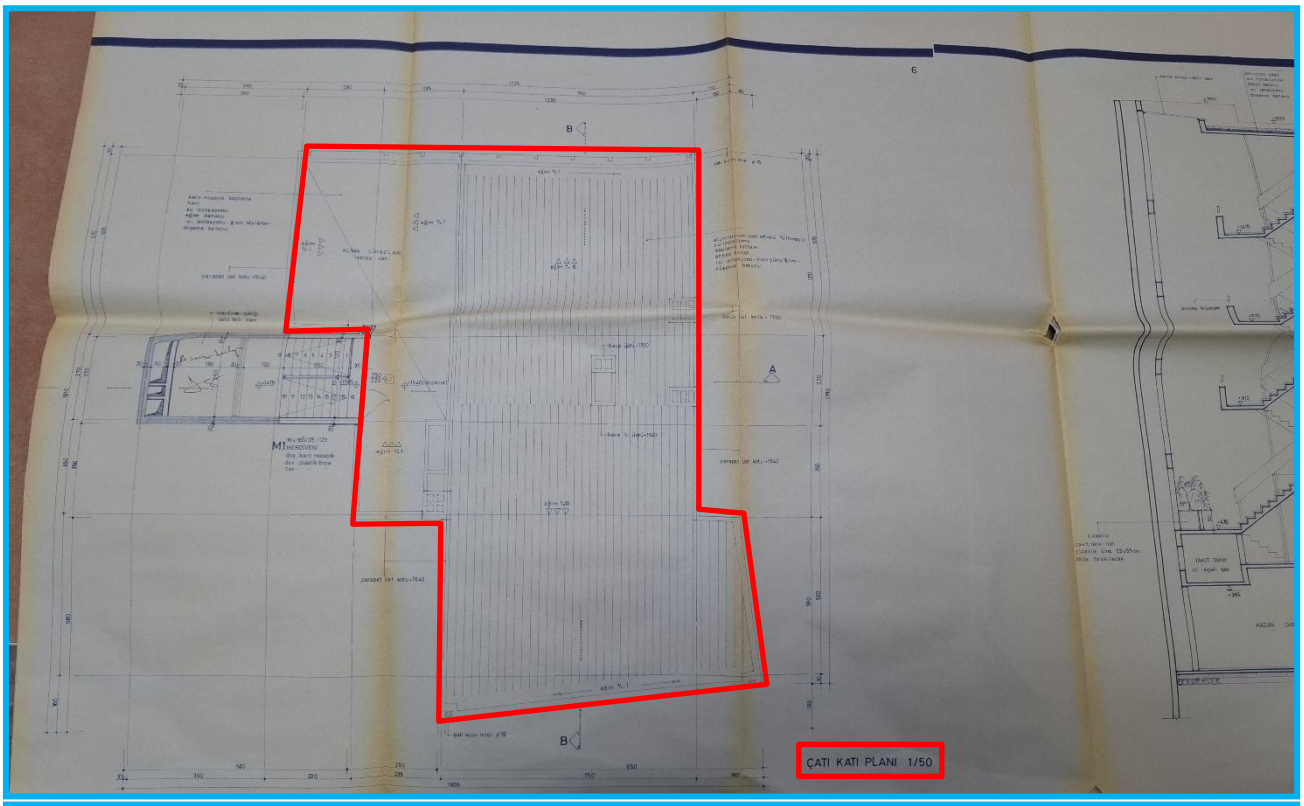

LOJMAN GİRİŞİ
ŞUBE GİRİŞİ
91 NOLU SOKAK
AA KESİTİ 1/200
VAZİYET PLANI 1/200
kuzey
BB KESİTİ 1/200
bağımsız bölüm listesi
sıra no | bulunduğu kat | niteliği | arsa payı | eklentisi
1 | ZEMİN+1 KAT | BANKA | 100 / 200 | E1 - misafirhane
2 | 2 KAT | KONUT | 30 / 200 | E2 - depo
3 | 3 KAT | KONUT | 35 / 200 | E3 - depo
4 | 4 KAT | KONUT | 35 / 200 | E4 - depo
toplam 200 / 200

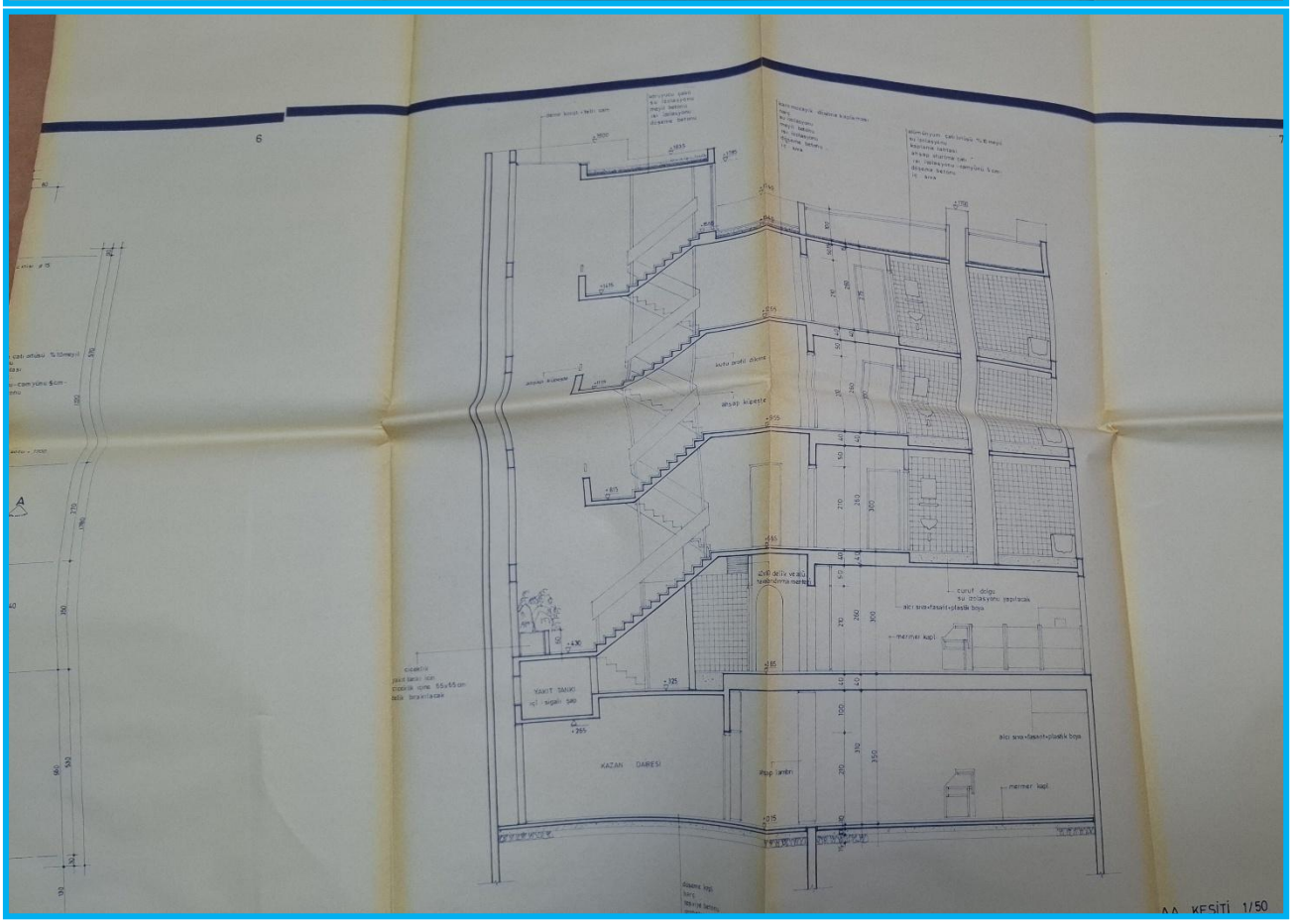

servisler
müsteri
hollü
kazan dairesi
banka
1
M1
M2
ŞUBE GİRİŞİ
ZEMİN KAT PLANI 1/50


arşiv
servisler
w.c.
hol
w.c.
kasa od
müsteri
hollü
banka
1
M1
M2
1.KAT PLANI 1/50


misafirhane
E1
yatak od.
yatak od.
banyo
koridor
banyo
antre
2
w.c.
depo
E2
salon
mutfak
balkon
2.KAT PLANI 1/50

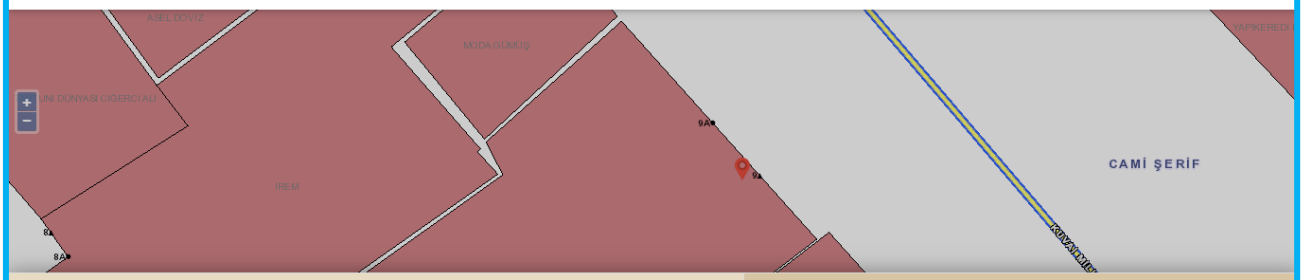

yatak od.
yatak od.
yatak od.
yatak od.
koridor
antre
3 4
w.c.
banyo
depo
E3 E4
salon
mutfak
balkon
3.4.KAT PLANI 1/50


ÇATI KATI PLANI 1/50


KAZAN DAIRESI
YAKIT TANKI
AA KESITI 1/50

9-ADRES SORGU

MERSİN / AKDENİZ / ÇANKAYA MAHALLESİ / KUVAİ MİLLİYE (Cadde) / 9 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
154760938	77	59	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	9							
733476600	77	59	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	9A	2525500803	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

10-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	Apartman		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	14.04.1988	Veriliş Tarihi:	17.02.2020
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	17.02.2030
Toplam Alan:	1.085,98	Performans Sınıfı:	D
Ada/Parsel/Pafta:	77 / 59 / 8	Emisyon Sınıfı:	E
UAVT Bina No:	154760938		
Adı:	Şeker Bank Mersin Merkez Şubesi		
Adresi:	ÇANKAYA MAH. KUVAİ MİLLİYE CAD. NO: 9 AKDENİZ/MERSİN		
Sahibinin Adı Soyadı:	Şeker Bank Mersin Merkez Şubesi		

Binanın Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI (Yüksek – Düşük) — ORAN: 117

- A 0 - 39
- B 40 - 79
- C 80 - 99
- D 100 - 119
- E 120 - 139
- F 140 - 174
- G 175 - ...

SERA GAZI EMİSYONU (Düşük – Yüksek) — 31,34 kg eşd. CO_2/m^2.yıl — ORAN: 128

- A 0 - 39
- B 40 - 79
- C 80 - 99
- D 100 - 119
- E 120 - 139
- F 140 - 174
- G 175 - ...

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI: % 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	111.943,34	109,11	0,00	0,00	D
Isıtma	35.663,81	34,76	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	19.209,17	18,72	0,00	0,00	D
Soğutma	55.656,25	54,25	0,00	0,00	F
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.414,10	1,38			A
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—
Rüzgar Enerjisi	—	—			—

Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M2233FD312A98	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.02.2030		
İptal Edilen EKB No:	M2233B6ADDA33	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
		İmza:	

Kare Kod

Sayfa 1/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,19
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,22
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,06	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,22
Toplam Bina Alanı (m²):	1.085,98	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İklimlendirilen Alan(m²):	1.025,98	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	3,14
Net Alan (m²):	940,01	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,59
Toplam Zon Adedi:	10	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30
İklimlendirilen Zon Adedi:	5	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,50

LEJANT: Bina dışı bölge, Bina içi bölge, Toprak
- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)
- Kaplamalar

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 835,89

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	835,89
U Değeri:	1,19
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 230,91

Tipi:	Kolon/B.arme	Kiriş
Alanı(m²):	38,40	192,51
U Değeri:	3,22	3,22
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02	0,02 / 0,20 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 408,38

Tipi:	Toprak Temaslı		Konsol
Alanı (m²):	204,19		27,84
U Değeri:	1,93		3,14
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03		0,03 / 0,12 / 0,02

Toplam Çatı Alanı(m²): 232,03

Tipi:		Teras
Alanı(m²):		232,03
U Değeri:		3,59
Kalınlık(m):		0,03 / 0,12 / 0,02

Toplam Pencere Alanı(m²): 83,30

Tipi		Alanı (m²)
Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	83,30

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2233FD312A98	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	17.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	17.02.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2233B6ADDA33	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 2/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 5

Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	5	5
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Klima	Konvansiyonel Kombi
Sistemin Gücü(kW):	2	1
Yakıt tipi:	Elektrik	Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:		

Binanın Soğutma Sistemi			Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	2	1	Bağlı Zon Adedi:
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:
Sistemin Gücü(kW):	6	9	

Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 10	Kompakt Fluoresan (20 W) (1200 lümen)	100
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 2.000,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 120.000,00		

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00	Birincil Enerji Kazancı % 0.00	Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0		Alan(m²): 0
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0		**Rüzgar Enerjisi Üretilen Enerji**
Yakıt Tüketimi(kW): 0		Pik Güç (kW): 0
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Bu proje aynı UavtNo'lu projeleri geçersiz kıldı. Eski Sertifika No: M2233B6ADDA33

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

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2233FD312A98	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	17.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	17.02.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2233B6ADDA33	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 3 /3

BİLGİ AMAÇLIDIR

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2008 No : 400918

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

Niyazi AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2008 No : 400918

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

Niyazi AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan