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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Banka Şubesi

(8 Adet Bağımsız Bölüm)

Cemalpaşa Mahallesi

1456 Ada 830 Parsel

Cemalpaşa Mahallesi

Seyhan / Adana

Rapor Tarihi;

31.12.2025

Rapor No;

2025_1843_F1

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 09:07

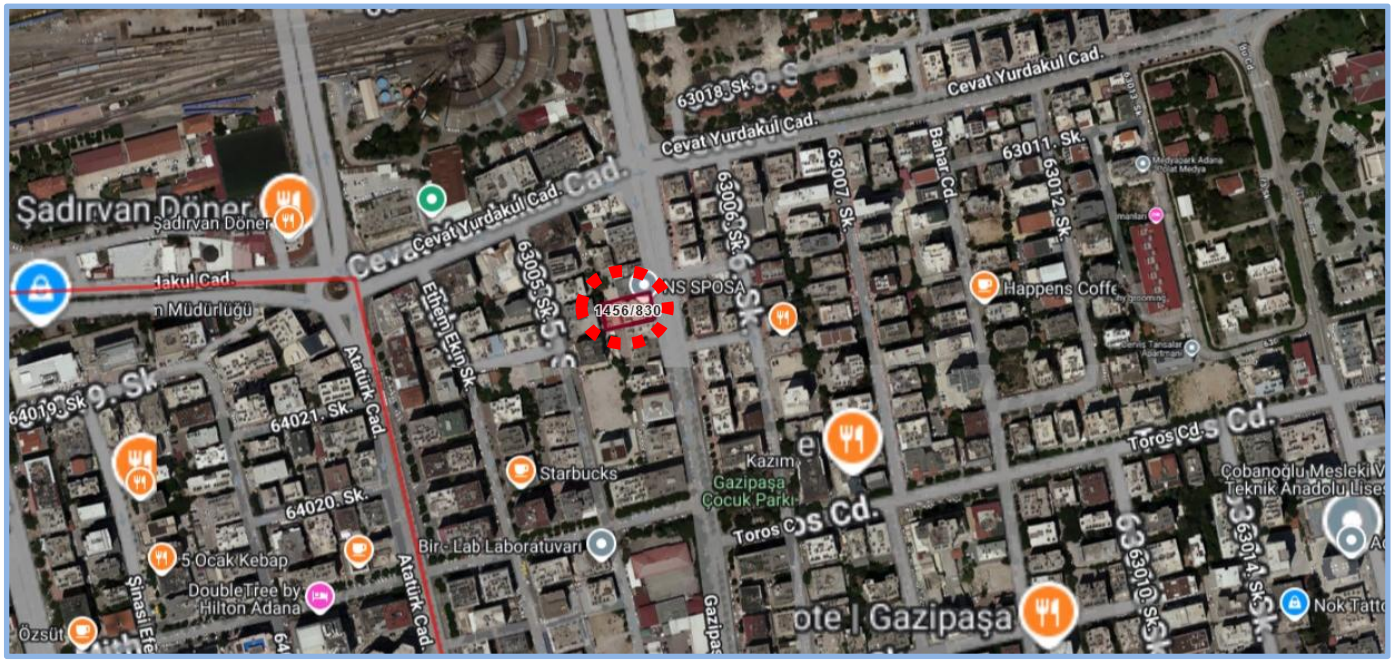
GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR

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_1843_R1
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	Banka Şubesi
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Cemalpaşa Mah. Gazipaşa Bulvarı No: 43/A, 43/B Cemalpaşa Mah. Gazipaşa Bulvarı No: 43/1 – B1, 43/1 – B2 Cemalpaşa Mah. Gazipaşa Bulvarı No: 43 İç Kapı No: 101, 102, 103, 104 Seyhan / ADANA
Tapu Kayıtları	Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi, 789,50 m² yüz ölçüme sahip, 1456 ada, 830 parsel numaralı "Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt." vasıflı 8 adet bağımsız bölümler.
İmar Durumu	Parsel, 02.07.2022 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Seyhan Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret + Konut Alanı" lejandında kalmakta olup, Ayrık Nizam, 4 Kat, TAKS: 0,60 ve KAKS: 2,40 yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Büro ve Ofis

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

8 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**68.600.000**	**82.320.000**	**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 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulerin 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 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 10
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 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 12
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 12
2.3.4 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 12
2.3.5 Gayrimenkullere 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 Tam 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 İlişkin Açıklama ... 12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası ... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 13
3.2.1 Adana İli ... 16
3.2.2 Seyhan İlçesi ... 16
3.2.3 Cemalpaşa Mahallesi ve Gayrimenkullerin Yakın Çevresi ... 16
3.2.4 Ulaşım ... 16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 17
3.4 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 17
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 17
3.4.2 Bina Özellikleri ... 17
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 Gayrimenkuller 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 Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 22
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 22
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 25
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 25
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 25
6.1.2 Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 25
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 25
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 25
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 25
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 26
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 26
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 26
6.2.2 Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 26
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 26
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 26
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 26
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 27
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 27
6.3.2 Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 27
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 27
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 27
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 27
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 27

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 27
6.4.2 Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni ... 27
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 27
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 27
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 ... 28
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 28
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 28
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 28
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 Gayrimenkullerin, 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, Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 31
8.1.1.1.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, 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
8.1.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 31
8.1.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 31
8.1.4 Gayrimenkullerin 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 ... 31
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_1843_R1 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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Niyazi Aydın (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 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_674	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi AYDIN Fatih Tosun	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	61.800.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	74.160.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	61.800.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	74.160.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporu 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 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul Gazipaşa Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Cemalpaşa Mah. Gazipaşa Bulvarı

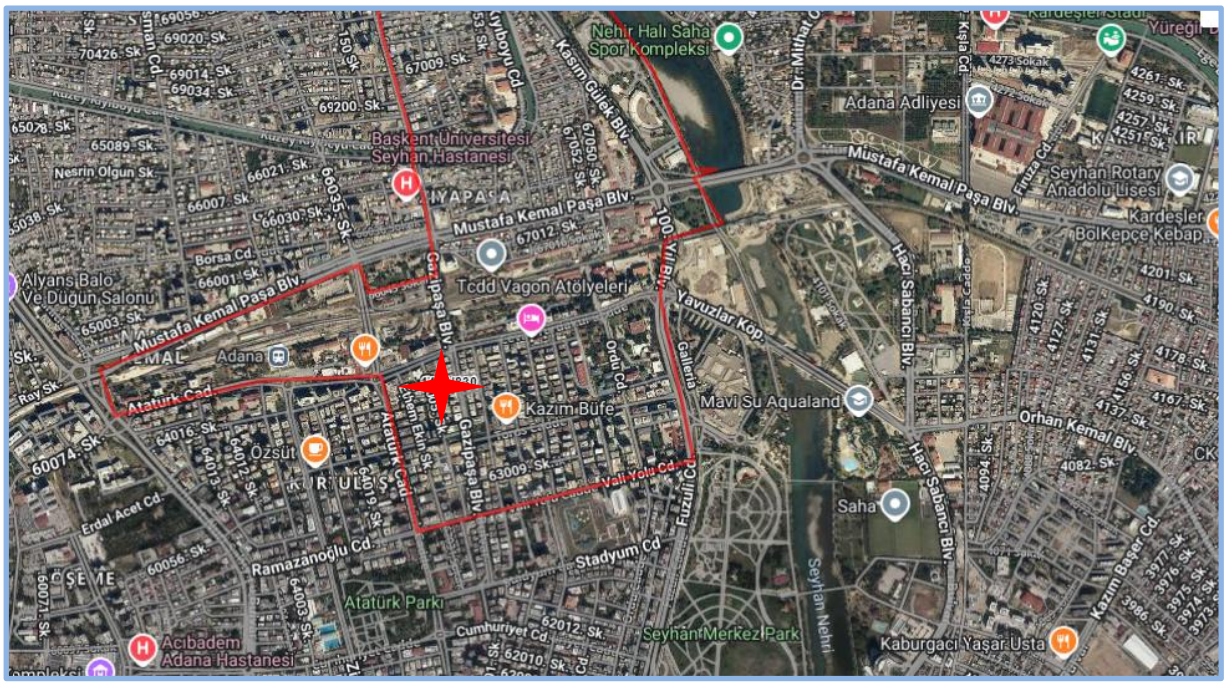
No: 43/A, 43/B (UAVT: 1075900538 (43/A), 5035454262 (43/B))

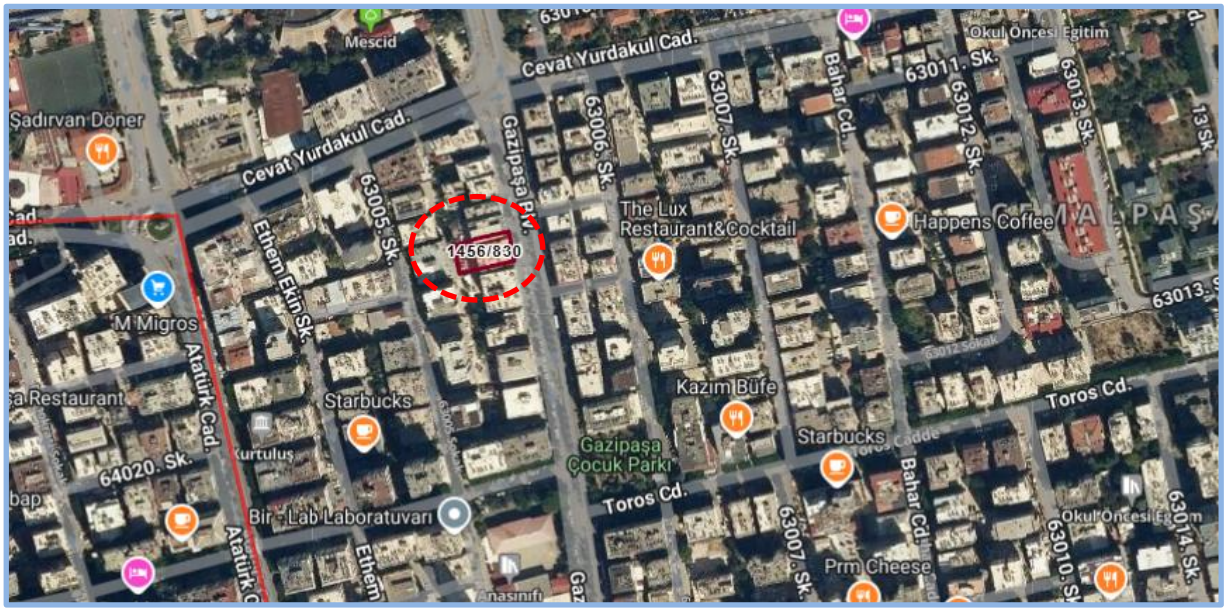
No:43/1 – B1, 43/1 – B2 (UAVT: 5342204020 (B1), 5017192922 (B2))

No:43 İç Kapı No: 101, 102, 103, 104 (UAVT: 5440476223 (101), 5433573689 (102), 5140678573 (103), 5004843636 (104))

Gayrimenkullerin Tanımı: 1456 ada, 830 parsel numaralı 789,50 m² yüzölçüme sahip, "Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt." vasıflı ana gayrimenkul, Şekerbank Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
Adana	Seyhan	Cemalpaşa	1456	830	798,50 m²	Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt

Bağımsız Bölümlerin Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
8303489	Dükkan	Zemin Kat	15	22/208	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	15	1393
8303490	Dükkan	Zemin Kat	16	18/208		1/1	15	1394
8303491	Büro	Asma Kat	17	8/208		1/1	15	1395
8303492	Büro	Asma Kat	18	8/208		1/1	15	1396
8303493	Büro	Asma Kat	19	8/208		1/1	15	1397
8303494	Büro	Asma Kat	20	8/208		1/1	15	1398
8303495	Depo	Bodrum Kat	21	14/208		1/1	15	1399
8303496	Depo	Bodrum Kat	22	10/208		1/1	15	1400

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği -17.01.2020 / 4711

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.

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

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	B.B.No
Beyan			
YÖNETİM PLANI :22/10/1986 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)			15,16,17,18 19,20,21,22
Diğer (Konusu: şirketlerde yapı değişikliğine gidilmiştir.) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 2123 ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜLÜĞÜ VKN:3960588789	03.01.2018	604	15
Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜLÜĞÜ VKN:3960588789	05.01.2018	604	16,17,18,19 20,21,22

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

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

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin 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.

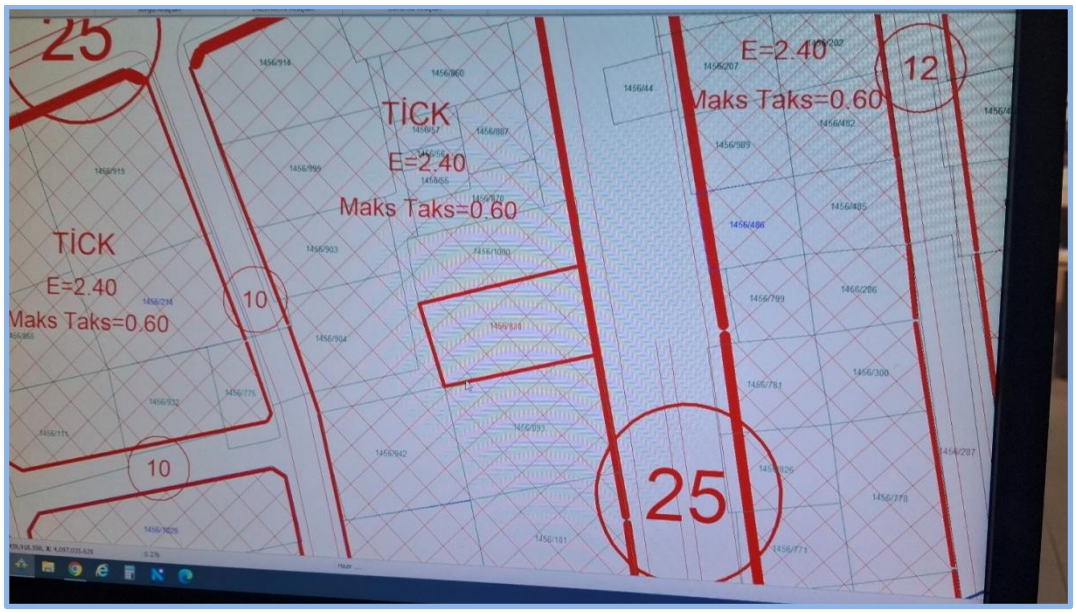
2.3.1 İmar Durumu

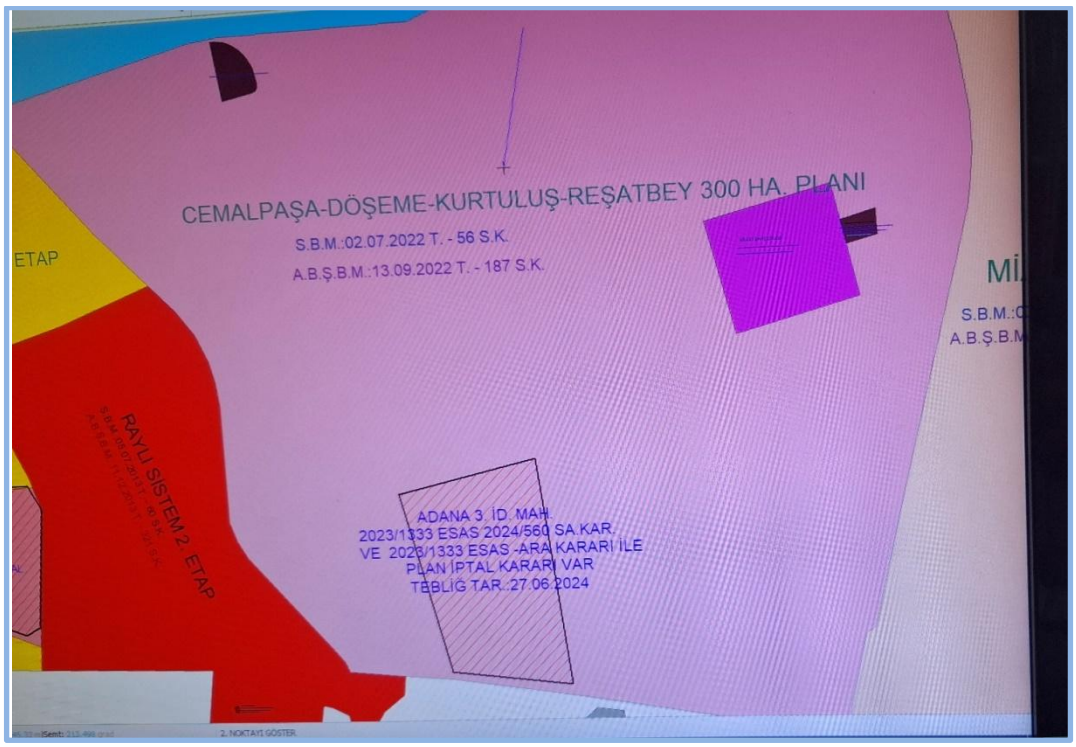
Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre;

Değerleme konusu parsel, 02.07.2022 tasdik tarihli, 56 sayılı ve 1/1000 ölçekli "Seyhan Uygulama İmar Planı" ve 13.09.2022 tasdik tarihli, 187 sayılı ve 1/1000 ölçekli "Cemalpaşa-Döşeme-Kurtuluş-Reşatbey 300 HA Planı" plan sınırları içerisinde "Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup,

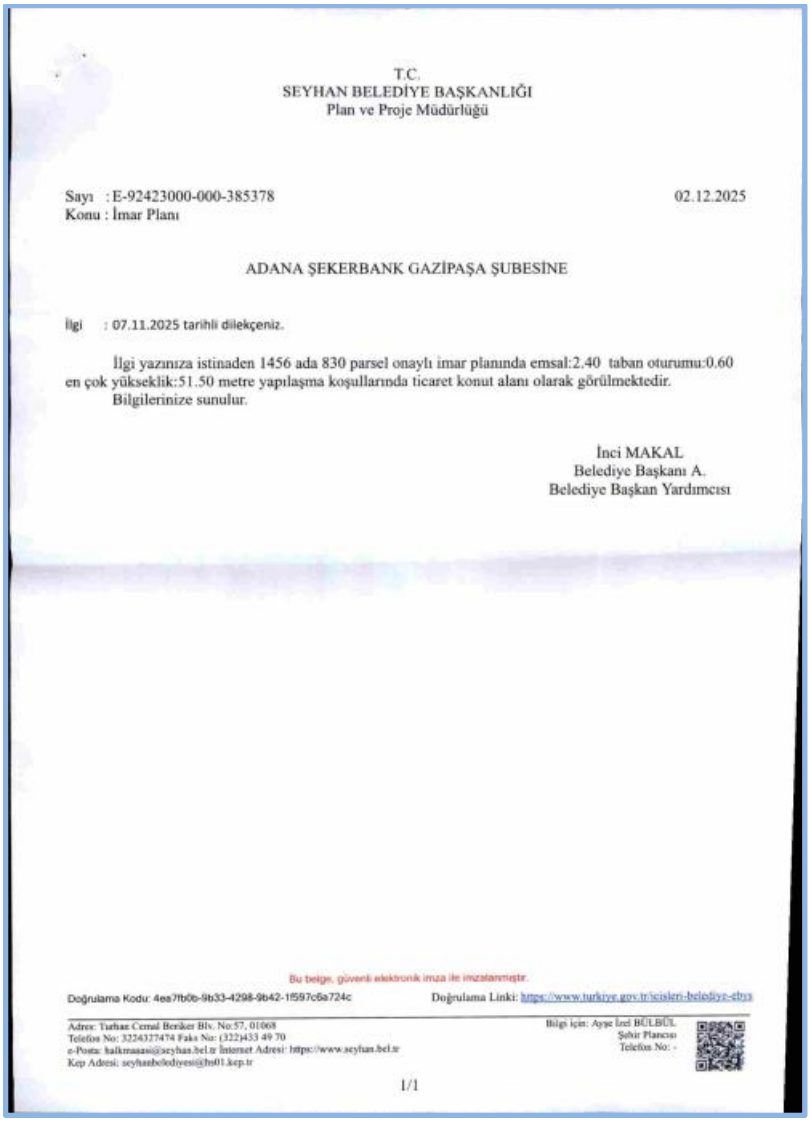
- Ayrık Nizam,
- TAKS: 0,60, KAKS: 2,40
- Ticaret + Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin yola yaklaşık 18 m² kadar terki bulunduğu bilgisi tarafımıza şifahi olarak iletilmiştir.

NOT: Rapora konu taşınmazların bulunduğu parseli de kapsayan Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Adana 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/133 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunması nedeniyle ruhsata esas olmak üzere imar durum belgesi düzenlenemediği bilgisi edinilmiştir.





Kaynak : Seyhan Belediyesi



T.C.
SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-92423000-000-385378 02.12.2025
Konu : İmar Planı

ADANA ŞEKERBANK GAZİPAŞA ŞUBESİNE

İlgi : 07.11.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınıza istinaden 1456 ada 830 parsel onaylı imar planında emsal:2.40 taban oturumu:0.60 en çok yükseklik:51.50 metre yapılaşma koşullarında ticaret konut alanı olarak görülmektedir.
Bilgilerinize sunulur.

İnci MAKAL
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4ea7fb0b-9b33-4298-9b42-1f597c6a724c Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/sisleri-belediye-ebys

Adres: Turhan Cemal Beriker Blv. No:57, 01060
Telefon No: 3224327474 Faks No: (322)433 49 70
e-Posta: halkmasasi@seyhan.bel.tr İnternet Adresi: http://www.seyhan.bel.tr
Kep Adresi: seyhanbelediyesi@hs01.kep.tr

İlgi için: Ayşe İzel BÜLBÜL
Şehir Plancısı
Telefon No: -

1/1

2.3.2 Gayrimenkullerin 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.

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- Bila tarih, bila numaralı **Mimari Proje,**
- 26.10.1982 tarih ve 3/29 numaralı, 15 BB: 3.200 m² toplam inşaat alanlı **Yeni Yapı Ruhsatı,**
- 31.08.1984 tarih ve 10/11 numaralı **Tadilat Ruhsatı ve Tadilat Projesi,**
- 29.09.1986 tarih ve 10/22 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi,**
- 14.05.2019 tarih ve VJCFGEVS numaralı **Yapı Kayıt Belgesi** bulunmaktadır.

Seyhan Belediyesi İmar Arşivi'nde Tadilat Ruhsatı bulunmamaktadır. Ancak imar arşivinde edinilen mimari projeye göre tadilat ruhsatı bulunmakta olup, tadilat ruhsatına esas tadilat projesi düzenlendiği tespit edilmiştir.

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

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

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

Not: Rapora konu taşınmazların bulunduğu parseli de kapsayan Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2022 tarih 187 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Adana 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/133 sayı ile yürütmeyi durdurma kararı bulunması nedeniyle ruhsata esas olmak üzere imar durum belgesi düzenlenemediği bilgisi edinilmiştir.

2.3.4 Gayrimenkuller 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 Gayrimenkullere 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

Gayrimenkuller iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkullerin 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 gayrimenkuller, 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

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

2.3.9 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunamamamıştır.

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.

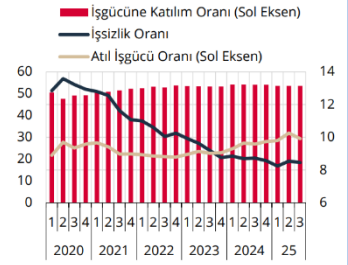
OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize 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)

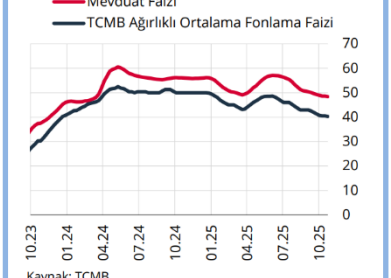
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

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.

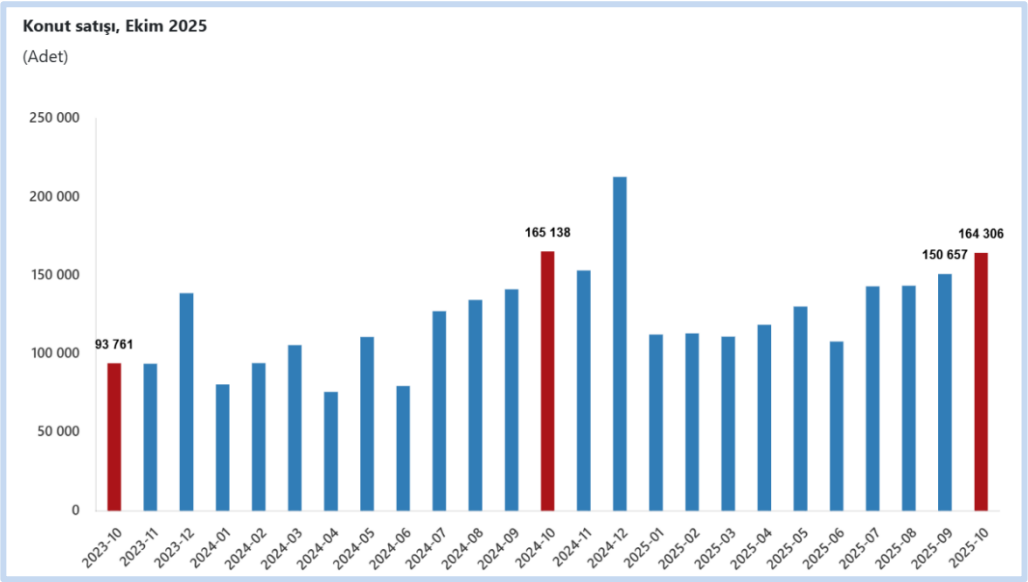
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	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'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

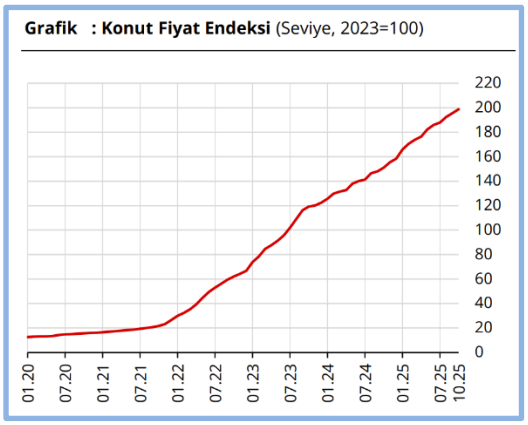


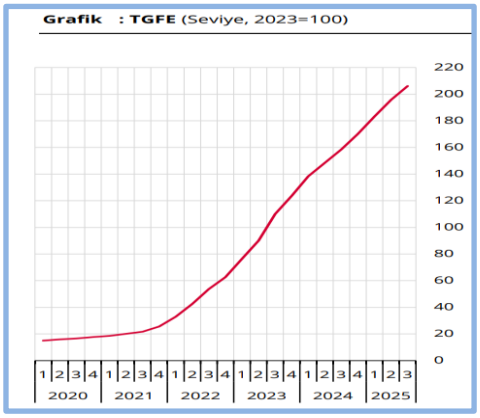
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar 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 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Adana İli

Adana, Türkiye'nin Adana ilinin merkezi olan şehridir. Seyhan, Yüreğir, Çukurova ve Sarıçam olmak üzere 4 ilçeye bölünür. Türkiye'deki yedinci büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen tarım, ticaret ve kültür merkezlerinden biridir. Türkiye'deki maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 6,33 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Şehrin kuzeyini hidroelektrik santrali ve 1956 yılında yapımı tamamlanan Seyhan haznesi kuşatır. Baraj hidroelektrik kuvveti için yapılmış olup alçak Çukurova düzlüğünü sulamak amaçlıdır. Ovaya dökülen şehrin iki sulama kanalı, şehir merkezi boyunca doğudan batıya doğru geçer. Yüreğir Ovasını sulama amaçlı yapılan başka bir kanal da bulunmaktadır.

3.2.2 Seyhan İlçesi

Seyhan, Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamen Adana şehir merkezi içerisinde yer almakta ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin %35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık olarak yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık sekizinci metropol ilçe statüsündedir.

Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla birlikte şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihî Tepebağ mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazanoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe, ismini doğu yakasını oluşturan Seyhan Nehri'nden almaktadır.

Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, kuzeyinde Çukurova , güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Pleistosenden başlayarak (4. jeolojik zaman başları) oluşan delta bugün üç taraca halinde uzanır. Kıyıda lagünler ve kumul setleri yer almaktadır.

3.2.3 Cemalpaşa Mahallesi ve Gayrimenkullerin Yakın Çevresi

Cemalpaşa Mahallesi, Adana il sınırları içinde yer alan Seyhan ilçesinin bir mahallesidir. Seyhan, Adana'nın en büyük ve en önemli ilçelerinden biri olup, merkezi konumu ve gelişmiş altyapısıyla dikkat çekmektedir. Cemalpaşa Mahallesi, Seyhan ilçesinin merkezine oldukça yakın bir konumda bulunur ve Adana'nın şehir içi yaşamının yoğun olduğu bölgelerden biridir. Cemalpaşa Mahallesi'nde yaşayanlar için sosyal olanaklar, parklar, okullar ve sağlık hizmetleri gibi temel ihtiyaçların karşılanabileceği pek çok imkan mevcuttur. Bu nedenle, mahalle hem yerli halk hem de yeni yerleşenler için popüler bir bölgedir.

Adana'nın sıcak iklimi nin yanı sıra, yöresel yemek kültürüyle de ünlü olduğu bir şehir olduğunu göz önünde bulundurursak, Cemalpaşa Mahallesi'nde bu kültürün izlerini de görmek mümkündür. Mahalledeki yaşam genellikle canlı ve dinamik olup, aynı zamanda Adana'nın tarihi ve kültürel dokusuyla iç içe geçmiştir.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmazlara ulaşım için Cevat Yurdakul Caddesi ile Gazipaşa Bulvarı kesişiminden Gazipaşa bulvarına dönülür. Gazipaşa Bulvarı üzerinden 100 m ilerledikten sonra sağımızda kalan parsele değerleme konusu taşınmazlara 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 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Adana ili, Seyhan ilçesi, Cemalpaşa Mahallesi'nde yer almaktadır.

1456 ada, 830 numaralı parsel 789,50 m² yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 10 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye 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

Değerleme konusu parsel üzerinde yaklaşık 40 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt." şeklindedir.

Bina, bodrum, zemin, asma ve 7 normal kat betonarme yapıdır. Yapının çatısı Membran kaplama olup, dış duvarları alüminyum dış cephe kaplaması, kısmen sıva üzeri boyadır.

Tadilat Projesine göre:

Ana gayrimenkul, Bodrum Katta, 21-22 B.B. no.lu depolar ve sığınak; Zemin Katta; bina girişi ve 15-16 B.B. no.lu dükkanlar, Asma Katta; 17-18-19-20 B.B. no.lu bürolar, 1. Normal Katta; 1-2 B.B. no.lu meskenler, 2. Normal Katta; 3-4 B.B. no.lu meskenler, 3. Normal Katta; 5-6 B.B. no.lu meskenler, 4. Normal Katta; 7-8 B.B. no.lu meskenler, 5. Normal Katta; 9-10 B.B. no.lu meskenler, 6. Normal Katta; 11-12 B.B. no.lu meskenler, 7. Normal Katta; 13-14 B.B. no.lu meskenler bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bina ayrık nizam, B.A.K tarzda inşa edilmiştir. Dış cepheleri sıva üzeri boyalıdır. Bina girişi zemin kattan binanın sağ yan cephesinden ve Gazipaşa Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Katlar arası dolaşımı sağlayan 1 adet merdiven ve asansör bulunmaktadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	40
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	3.200 m² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	10
Dış Cephe	:	Kısmen Kompozit Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut Değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Gayrimenkullerin yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır. Tadilat projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre;

15 numaralı bağımsız bölüm; ana gayrimenkul girişine göre arka cephede ve zemin katta konumludur. Tek hacimden oluşan bağımsız bölüm brüt **143 m²** kullanım alanına sahiptir. **16 numaralı bağımsız bölüm;** ana gayrimenkul girişine göre ön cephede ve zemin katta konumludur. Tek hacimden oluşan bağımsız bölüm brüt **88 m²** kullanım alanına sahiptir. **17 numaralı bağımsız bölüm;** ana gayrimenkul girişine göre arka sağ köşe cephede ve asma katta konumludur. Tek hacimden oluşan bağımsız bölüm brüt **61 m²** kullanım alanına sahiptir. **18 numaralı bağımsız bölüm;** ana gayrimenkul girişine göre ön sağ köşe cephede ve asma katta konumludur. Tek hacimden oluşan bağımsız bölüm brüt **61 m²** kullanım alanına sahiptir. **19 numaralı bağımsız bölüm;** ana gayrimenkul girişine göre arka sol köşe cephede ve asma katta konumludur. Tek hacim + wc + giriş holünden oluşan bağımsız bölüm brüt **65 m²** kullanım alanına sahiptir. **20 numaralı bağımsız bölüm;** ana gayrimenkul girişine göre ön sol köşe cephede ve asma katta konumludur. Tek hacim + wc + giriş holünden oluşan bağımsız bölüm brüt **65 m²** kullanım alanına sahiptir. **21 numaralı bağımsız bölüm;** ana gayrimenkul girişine göre arka cephede ve bodrum katta konumludur. Tek hacimden oluşan bağımsız bölüm brüt **150 m²**

kullanım alanına sahiptir. **22 numaralı bağımsız bölüm;** ana gayrimenkul girişine göre ön cephede ve bodrum katta konumludur. Tek hacimden oluşan bağımsız bölüm brüt **146 m²** kullanım alanına sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelere göre; değerleme konusu gayrimenkuller banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 19 numaralı bağımsız bölüm bölge müdürlüğü olarak kullanılmakta olup, asma kat seviyesinden girişi sağlanmaktadır. Değerlemeye konu 8 bağımsız bölüm toplamda brüt **779 m²** kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölümler mimari projeyle alansal olarak uyumlu olup, yerinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

İç bölümlendirmelerde ihtiyaçlar doğrultusunda değişiklikler yapılmıştır. Katlar arası düşey sirkülasyonu sağlamak amacıyla merdiven bulunmaktadır. Bu durum projesine uygun olmamakla birlikte, 8 bağımsız bölümü kapsayan Yapı Kayıt Belgesi ile yasal hale getirilmiştir. Banka şubesinin döşemeleri zemin ve asma katta; kısmen seramik kısmen halıfleks kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Bodrum katta; zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Dış cephesi ısı camlı alüminyum doğrama, iç bölmeler de alüminyum doğramadır. Şube girişi Gazipaşa Bulvarı'ndan ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)	
Katlar	Brüt Kullanım Alanı m²
Bodrum Kat	296
Zemin Kat	231
Asma Kat	252
Toplam (m²)	**779**

Gayrimenkullerin yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre; değerleme konusu gayrimenkuller banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 19 numaralı bağımsız bölüm bölge müdürlüğü olarak kullanılmakta olup, asma kat seviyesinden girişi sağlanmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazların, onaylı mimari projesinden farklı olarak, asma kattaki büro kullanıma dahil edilmiştir. Ayrıca iç mahallerde proje bağımsız bölüm konturları değiştirilerek banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre düzenlemeler yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede, katlar arası dolaşımı da sağlanarak, 15-16-17-18-19-20-21 22 no.lu bağımsız bölümler birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu mimari projeden farklı olan uygulama ile ilgili mevcutta yapı kayıt belgesi bulunduğundan, değerleme konusu gayrimenkuller yasal süreçlerini tamamlamış olup, aykırı bir durum söz konusu değildir.

3.4.5 Gayrimenkuller 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

Konu gayimenkuller bodrum, zemin ve asma katta konumlanmakta olup, tamamı banka şubesi tarafından kullanılmaktadır.

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, + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması, + Şehir merkezinde konumlu olması.	× Deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması, × Yapının yaklaşık 40 yaşında olması.
Fırsat	**Tehditler**
+ Ticaret faaliyetlerinin yoğun olduğu bir 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; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkuller mevcutta banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

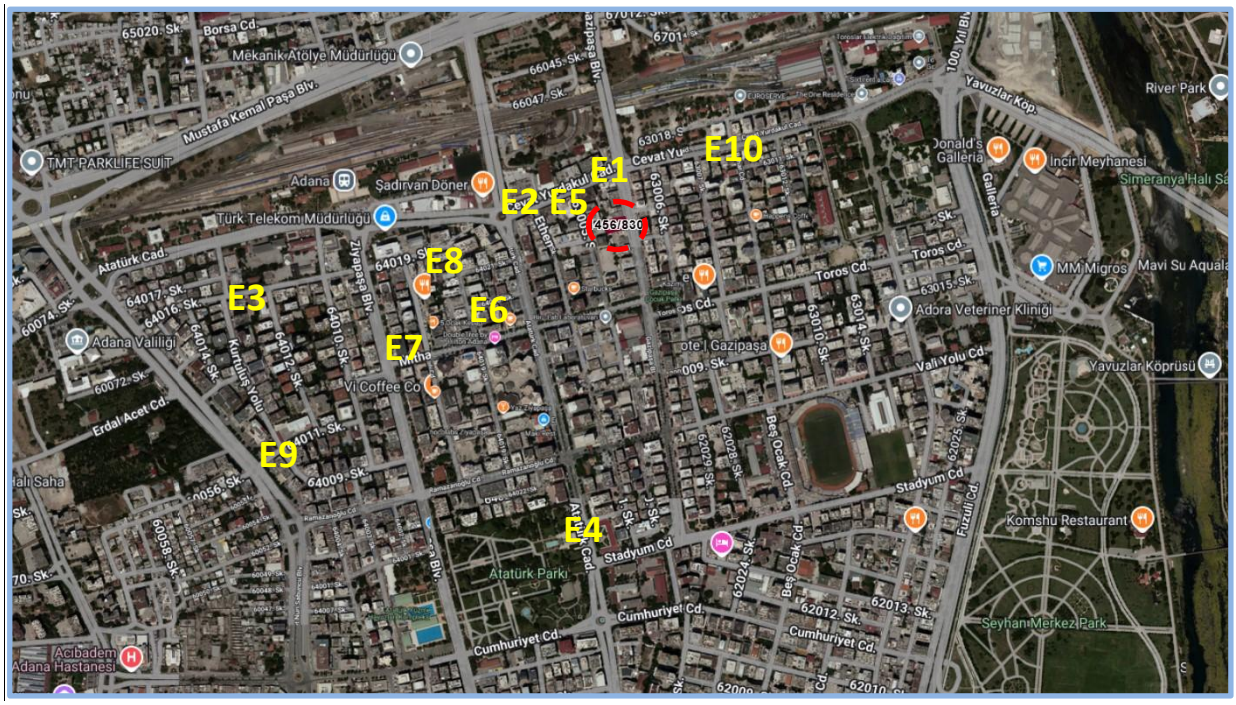
Satılık ve Kiralık Emsaller

No	Konum	Durum	Kat	Beyan Edilen Alan (m²)	Tahmin Edilen Alan-ZİA (m²)	Fiyatı (TL)	*Birim Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Birim Fiyatı (TL/m²)	Açıklama
1	Cemalpaşa Mah.	Satılık	Z	195	180	27.000.000	138.462	150.000	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 195 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 180 m² olduğu düşünülen dükkan 27.000.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu : Güneş Emlak Adana - 0 (544) 876 76 45
2	Kurtuluş Mah.	Satılık	Z+ A+ B	280	158	18.000.000	64.286	113.924	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin kat + asma kat + bodrum katta bulunan ve 280 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 90 m² zemin + 90 m² asma kat + 90 m² bodrum kat = 270 m² olduğu düşünülen dükkan 18.000.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu : Hintoğlu Gayrimenkul - 0 (532) 453 92 66 ZİA: 158 m² (90/1 + 90/2 + 90/4)
3	Reşatpaşa Mah.	Satılık	Z	200	170	19.200.000	96.000	112.941	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 200 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 170 m² olduğu düşünülen dükkan 19.200.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu : Address Emlak Ltd. Şti.- 0 (541) 211 11 59
4	Cemalpaşa Mah.	Satılık	Z	70	60	9.500.000	135.714	158.333	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 70 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen dükkan 9.500.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu : Atlı Gayrimenkul.- 0 (532) 203 14 54
5	Kurtuluş Mah.	Satılık	Z	60	60	7.800.000	130.000	130.000	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 60 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan 7.800.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. İlgili Telefonu : Sk Garanti Gayrimenkul - 0 (535) 362 87 36
6	Kurtuluş Mah.	Satılık	Z	80	70	15.750.000	196.875	225.000	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin katta bulunan 80 m² brüt alanı olduğu beyan edilen edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen dükkan 15.750.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır.İlgili Telefonu : Atlı Gayrimenkul.- 0 (532) 203 14 54

7	Cemalpaşa Mah.	Kiralık	Z+B	350	207	170.000	486	821	Konu taşınmaz ile yakın konumlu, zemin kat + bodrum katta bulunan ve 350 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 50 m² bodrum kat + 195 m² zemin kat= 245 m² olduğu düşünülen dükkan 170.000 TL bedelle kiralıktır. İlgili Telefonu : İlkim Gayrimenkul.- 0 (553) 696 79 07 ZİA: 207 m² (50/4 + 195/1)
8	Kurtuluş Mah.	Kiralık	Z	440	400	350.000	795	875	Konu taşınmazlar ile yakın konumlu zemin katta bulunan, 440 m² brüt alanı olduğu beyan edilen ancak 400 m² olduğu düşünülen iş yeri 350.000 TL/Ay bedelle kiralanmaktadır. İlgili Telefonu : Songül Yıldırım Gayrimenkul - 0(543) 590 31 65
9	Kurtuluş Mah.	Kiralık	Z+ A+ B	700	405	275.000	393	679	Konu taşınmazlar ile yakın konumlu, zemin + asma kat + bodrum katta bulunan ve 700 m² olduğu beyan edilen ancak, 200 m² zemin kat + 370 m² asma kat + 80 m² bodrum kat= 650 m² olduğu düşünülen dükkan 275.000 TL/Ay bedelle kiralanmaktadır. İlgili Telefonu : Cem Gayrimenkul - 0 (544) 236 01 99 405 m² (200/1 + 370/2 + 80/4)
10	Cemalpaşa Mah.	Kiralık	Z+ B	550	337	115.000	209	341	Konu taşınmazlar ile yakın konumlu, zemin + bodrum katta bulunan ve 550 m² olduğu beyan edilen ancak, 280 m² zemin kat + 230 m² bodrum kat= 510 m² olduğu düşünülen dükkan 115.000 TL/Ay bedelle kiralanmaktadır. İlgili Telefonu : Kariyer Emlak - 0 (532) 282 42 41 ZİA: 337 m² (280/1 + 230/4)
11	Beyan	Yaklaşık 6 ay önce taşınmaza yakın konumda bulunan 120 m² alanlı banka şubesinin 23.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi emlakçılardan alınmıştır.							

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.
Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerleme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar oranında indirgenmiştir.
*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere 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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkuller 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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkanLar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmazlara 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 gayrimenkullerin toplamda 250.000-300.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği; 60.000.000-70.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgileri öğrenilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan 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 gayrimenkullere 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 Değeri							
	E1	E2	E3	E4	E5	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	27.000.000	18.000.000	19.200.000	9.500.000	7.800.000	15.750.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	25.650.000	17.100.000	18.240.000	9.025.000	7.410.000	13.387.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	195	280	200	70	60	80	m²
Alan Düzeltmesi	8%	77%	18%	17%	0%	14%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	180	158	170	60	60	70	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	138.462	64.286	96.000	135.714	130.000	196.875	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	142.500	108.228	107.294	150.417	123.500	191.250	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	30%	15%	15%	35%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	10%	5%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	8%	10%	8%	-10%	-10%	-10%	%
Toplam Düzeltme	18%	50%	28%	5%	25%	-10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	168.150	162.342	137.336	157.938	154.375	172.125	TL/m²
Ortalaması			158.710,96				TL/m²

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

Değerleme konusu ofislerin ortalama satış değerinin 158.700 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kiralık Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri					
	E5	E6	E7	E8	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	170.000	350.000	275.000	115.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	30%	25%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	144.500	245.000	206.250	109.250	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	350	440	700	550	m²
Alan Düzeltmesi	69%	10%	73%	63%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	207	400	405	337	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	486	795	393	209	TL/Ay/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	698	613	509	324	TL/Ay/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	5%	10%	15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-15%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-5%	5%	0%	30%	%
Alana İlişkin Düzeltme	5%	20%	20%	15%	%
Toplam Düzeltme	-10%	10%	10%	45%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	628	674	560	470	TL/Ay/m²
Ortalaması		583.07			TL/Ay/m²

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin zemin katlar için 583 TL/ay/m² 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 gayrimenkullere 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 Gayrimenkullerin Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün piyasa 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 Gayrimenkullere 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 parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)			
Bağımsız Bölüm Numarası	Alan (m²)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)
15	143	158.700	22.694.100
16	88	160.800	14.150.400
17	61	79.350	4.840.350
18	61	79.350	4.840.350
19	65	79.350	5.157.750
20	65	79.350	5.157.750
21	150	39.675	5.951.250
22	146	39.675	5.792.550
TOPLAM	779		68.584.500
YAKLAŞIK TOPLAM	**779**		**68.600.000**

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değerinin **68.600.000 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 Gayrimenkullerin 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 Gayrimenkullerin 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 Gayrimenkullerin 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.

Gayrimenkuller için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)			
Bağımsız Bölüm Numarası	Alan (m²)	Değer (TL/m²/ay)	Değer (TL/ay)
15	143	583	83.369
16	88	589	51.832
17	61	292	17.782
18	61	292	17.782
19	65	292	18.948
20	65	292	18.948
21	150	146	21.863
22	146	146	21.280
TOPLAM	779		251.801
YAKLAŞIK TOPLAM	**779**		**252.000**

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Kira Değerinin **252.000 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.

6.4.10En 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 gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının "**İş Yeri - Mağaza**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkullerin 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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	68.600.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	252.000

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

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

Buna göre gayrimenkullerin Şeker GYO A.Ş. hissesi Toplam Pazar Değeri için **68.600.000-TL (Altmış Sekiz Milyon Altı Yüz 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 gayrimenkuller 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 Gayrimenkullerin, 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, Gayrimenkuller 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.

8.1.1.1.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayirmenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Mimari projesinden farklı olarak, asma kattaki bürolar kullanıma dahil edilmiş, iç mahallerde proje bağımsız bölüm konturları değiştirilerek banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre değişiklikler yapılmıştır. Yerinde yapılan incelemede düşey sirkülasyon da sağlanarak 15-16-17-18-19-20-21-22 no.lu bağımsız bölümler birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu uyumsuzluklarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunduğundan yasal belgelerin tam ve eksiksiz olduğu kabul edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Mimari projesinden farklı olarak, asma kattaki bürolar kullanıma dahil edilmiş, iç mahallerde proje bağımsız bölüm konturları değiştirilerek banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre değişiklikler yapılmıştır. Yerinde yapılan incelemede düşey sirkülasyon da sağlanarak 15-16-17-18-19-20-21-22 no.lu bağımsız bölümler birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu uyumsuzluklarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunduğundan yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum söz konusu değildir.

8.1.4 Gayrimenkullerin 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 1456 ada 830 parsel üzerinde bulunan konu bağımsız bölümlerin "Ticari Bağımsız Bölüm" 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 gayrimenkuller 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**			
8 Adet Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**68.600.000**	**82.320.000**	**TL**

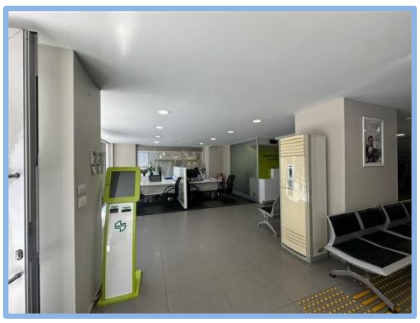
- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan 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.

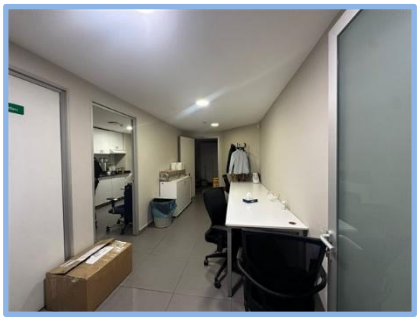
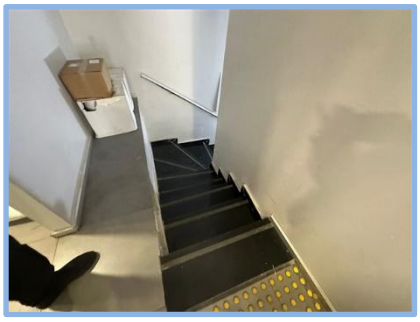
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Niyazi AYDIN **Lisans No:400918**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

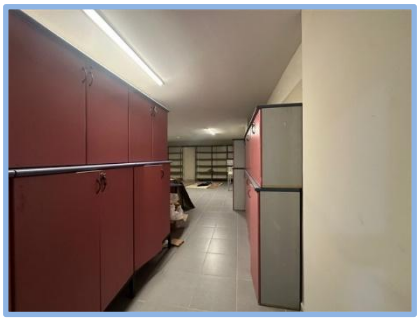
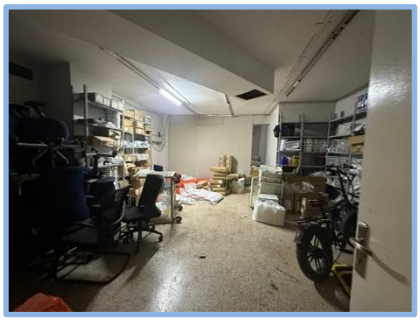
11. EKLER

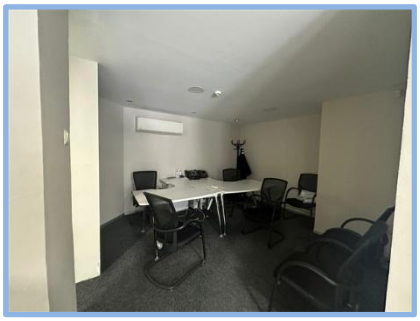
1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje Görselleri
9. UAVT Sorgu Kodu
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

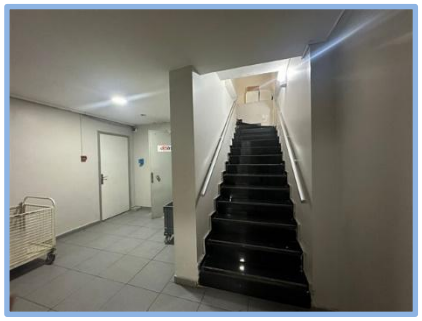
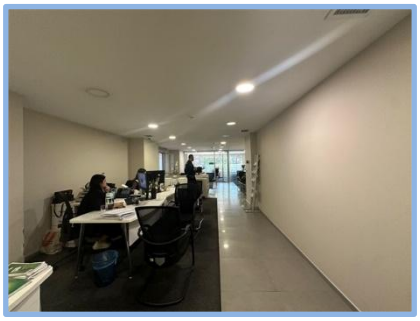
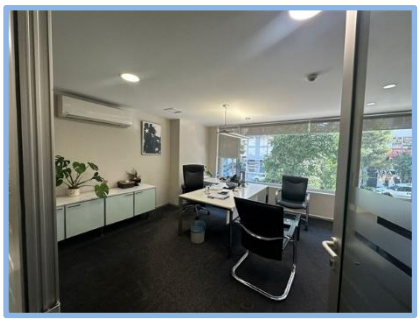
1.FOTOĞRAFLAR





2.TAPU ÖRNEĞİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BURO ONDORT DAIRELI KARGIR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303489 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DÜKKAN	22/208	-/-	ZEMİN	15

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1393		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Ayşen ŞEKİROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	ŞEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303490 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DÜKKAN	18/208	-/-	ZEMİN	16

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1394		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Sicilinde Uygundur. Ayşen ŞEKEROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303491 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	BÜRO	8/208	-/-	ASMA	17

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1395		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKEROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	ŞEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303492 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	BÜRO	8/208	-/-	ASMA	18

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1396		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKEROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303493 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	BÜRO	8/208	-/-	ASMA	19

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1397		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Ayşen ŞİKEROĞLU
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303494 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	BÜRO	8/208	-/-	ASMA	20

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1398		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKEROĞLU 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 çerçeğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303495 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DEPO	14/208	-/-	BODRUM	21

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1399		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Ayşen ŞEKEROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirileceklir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	CEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
20	1456	830	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGIR APT.		789,50 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 8303496 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DEPO	10/208	-/-	BODRUM	22

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI :22/10/1986

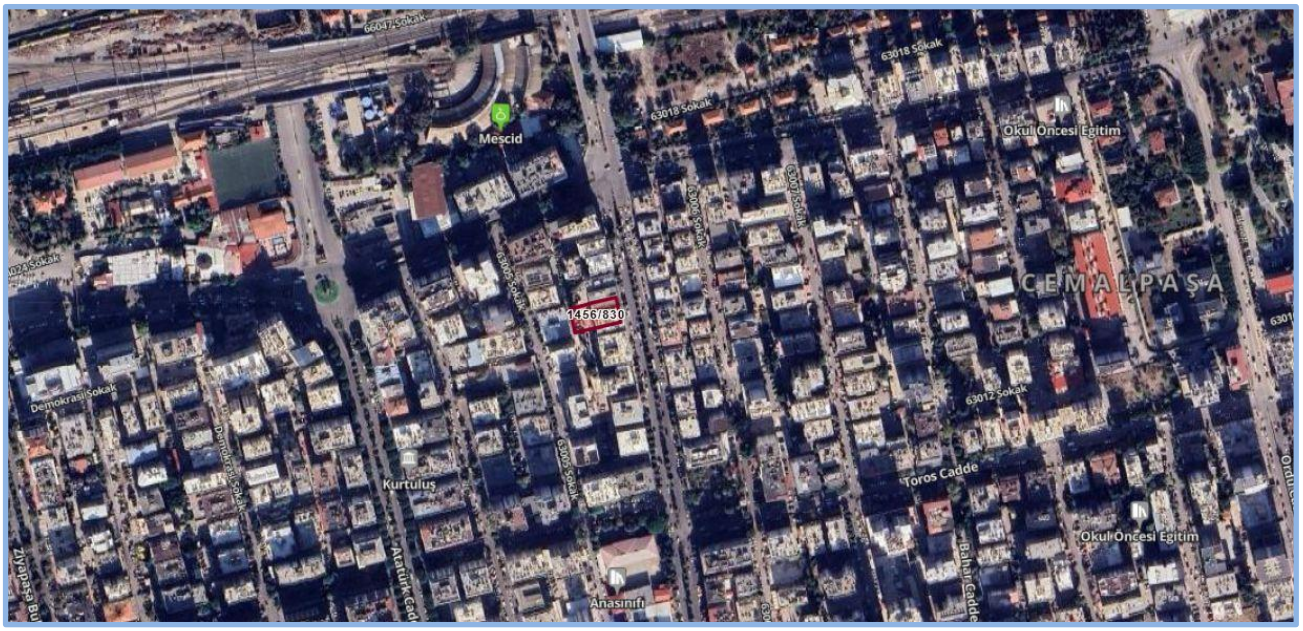
Sahibi: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

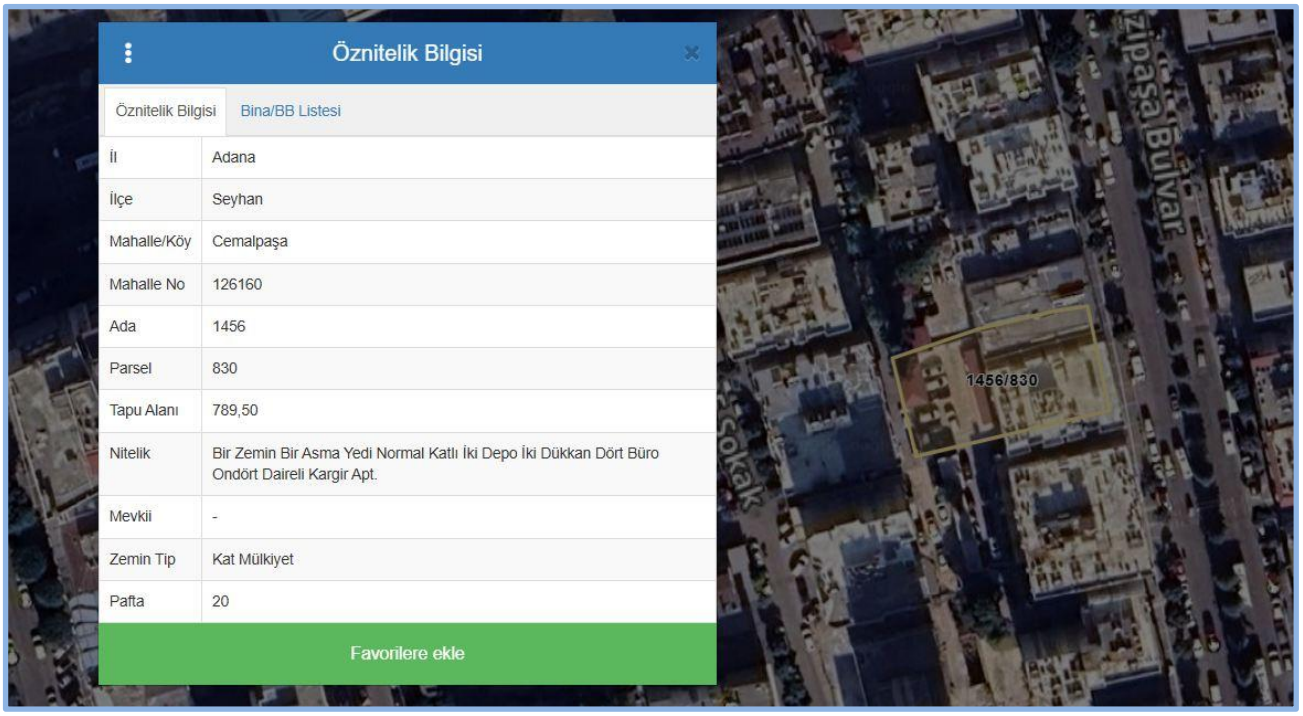
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4711	15	1400		17/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ayşen ŞEKEROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ




Öznitelik Bilgisi
Öznitelik Bilgisi
Bina/BB Listesi
İl
Adana
İlçe
Seyhan
Mahalle/Köy
Cemalpaşa
Mahalle No
126160
Ada
1456
Parsel
830
Tapu Alanı
789,50
Nitelik
Bir Zemin Bir Asma Yedi Normal Katlı İki Depo İki Dükkan Dört Büro Ondört Daireli Kargir Apt.
Mevkii
-
Zemin Tip
Kat Mülkiyet
Pafta
20
Favorilere ekle
Zipaşa Bulvarı
1456/830

4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:40

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303489
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1393
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//15
Arsa Pay/Payda:	22/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5fo2pXrncr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:41

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303490
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1394
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//16
Arsa Pay/Payda:	18/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **I9NCNxWvQRC-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:41

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303493
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1397
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//19
Arsa Pay/Payda:	8/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **SGU-iT3_-Ai** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:41

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303491
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1395
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//17
Arsa Pay/Payda:	8/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:41

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303492
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1396
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//18
Arsa Pay/Payda:	8/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5CVU4dNEPcN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:41

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303494
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1398
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ASMA//20
Arsa Pay/Payda:	8/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **KZOHOzqF1Q3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:41

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303495
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1399
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//21
Arsa Pay/Payda:	14/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:41

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:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	8303496
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1400
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1456/830
AT Yüzölçüm(m2):	789.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//22
Arsa Pay/Payda:	10/208
Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN BİR ASMA YEDİ NORMAL KATLI İKİ DEPO İKİ DÜKKAN DÖRT BÜRO ONDÖRT DAİRELİ KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **GVo3_rkhao5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

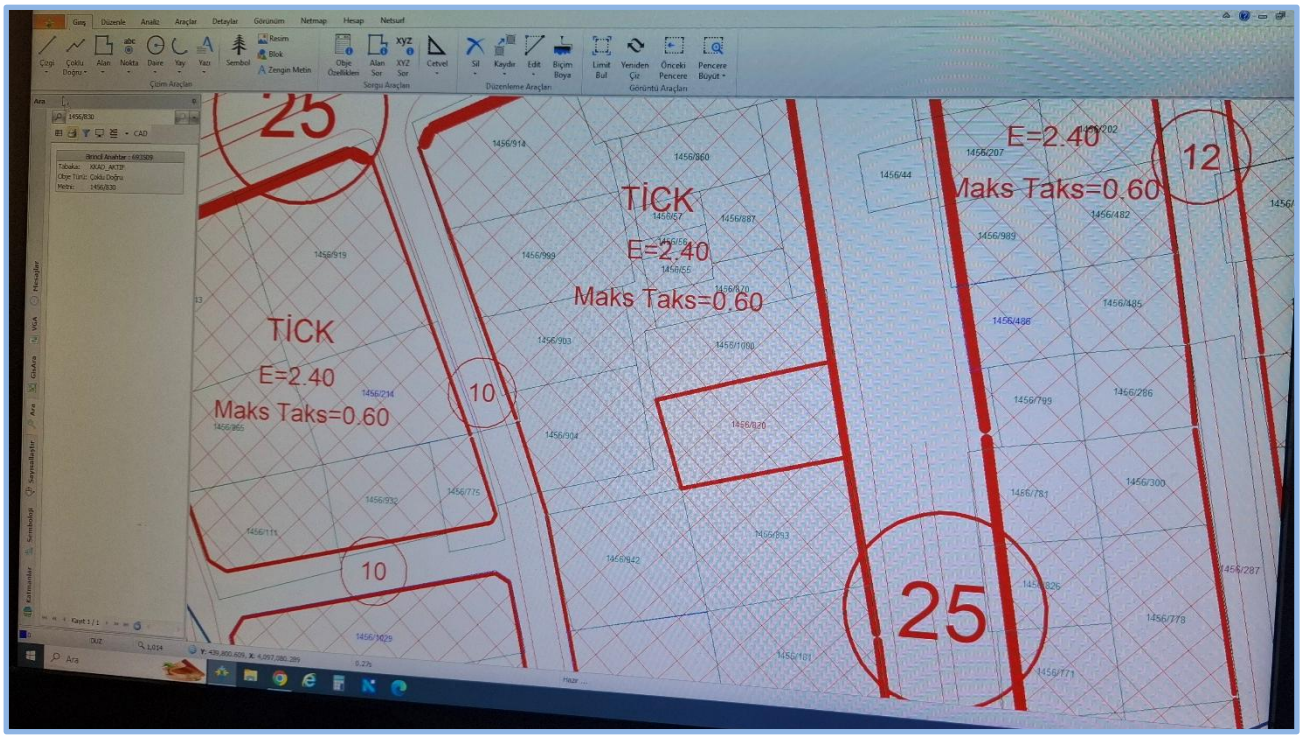
2 / 3

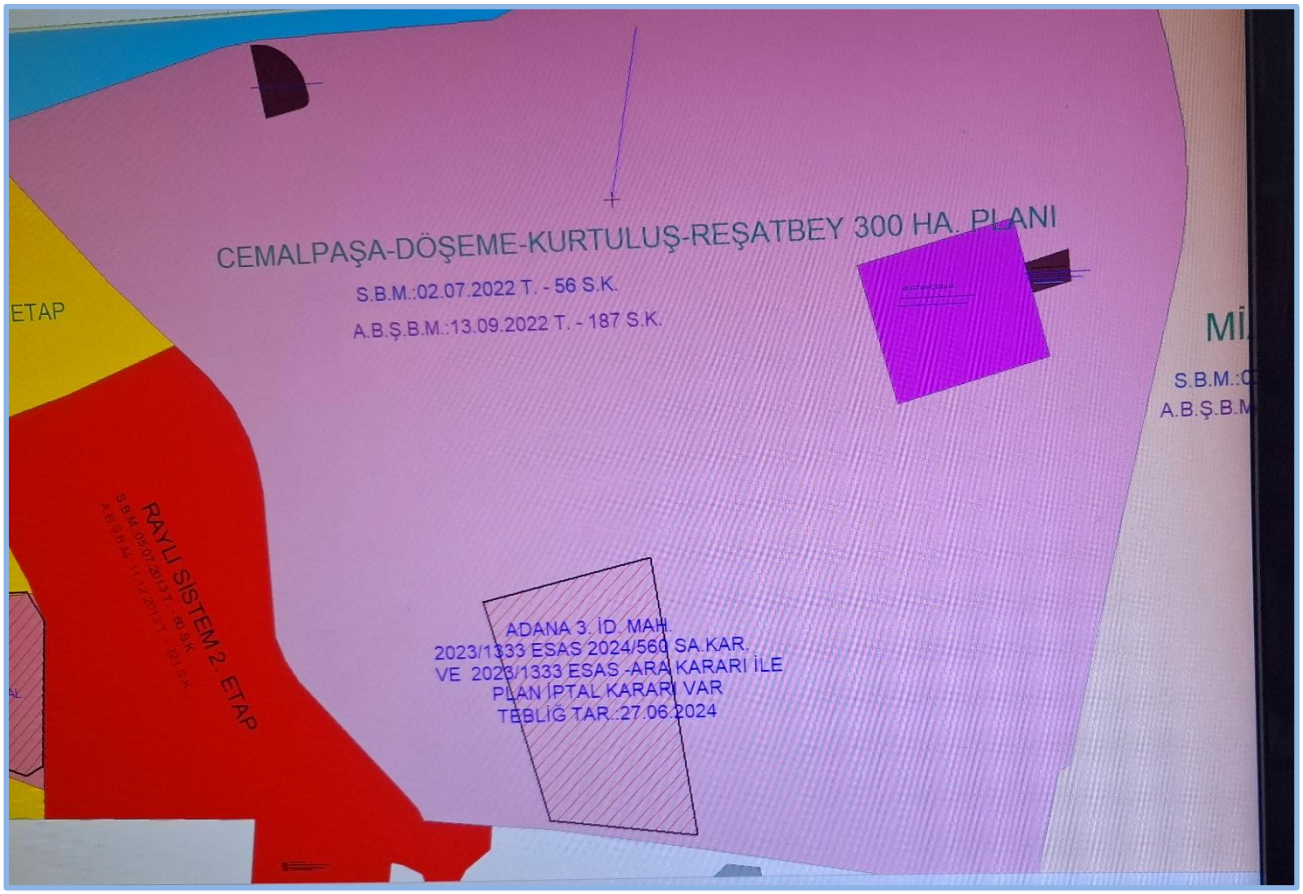
BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

5. İMAR DURUMU





T.C.
SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-92423000-000-385378 02.12.2025
Konu : İmar Planı

ADANA ŞEKERBANK GAZİPAŞA ŞUBESİNE

İlgi : 07.11.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınıza istinaden 1456 ada 830 parsel onaylı imar planında emsal:2.40 taban oturumu:0.60 en çok yükseklik:51.50 metre yapılaşma koşullarında ticaret konut alanı olarak görülmektedir.
Bilgilerinize sunulur.

İnci MAKAL
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4ea7fb0b-9b33-4298-9b42-1f597c6a724c Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Turhan Cemal Beriker Blv. No:57, 01060
Telefon No: 3224327474 Faks No: (322)433 49 70
e-Posta: halkmasasi@seyhan.bel.tr İnternet Adresi: https://www.seyhan.bel.tr
Kep Adresi: seyhanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayşe İzel BÜLBÜL
Şehir Plancısı
Telefon No: -

1/1

6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 10
Sahife No. : 22

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Çamlıpınar
Ada ve parsel No. : 1426 Ada 23 parsel

Yapı Sahibi : Muhecced
(Adı Soyadı veya ünvanı) : Kayalıoğlu

Bölüm : 1 — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

a)

Yapı kullanma izin kâğıdı	Yeni yapının tamamı için verilmiştir.	☐
	İlave yapı için verilmiştir.	☐
	Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.	X ☐

b)

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa	Tarihleri : —	
	Cilt No. : —	
	Sahife No: —	

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 26.10.1982 3/29
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : .....

Bölüm : III — Yapının Kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2
1- Ev Daire sayısı (_____)		8- Sinema tiyatro	
2- Apartman Daire sayısı (1)	178	9- Otel motel	
3- Dükkan mağaza sayısı (_____)		10- Lokanta gazino	
4- Pasaj (içindeki dükkân sayısı) (_____)		11- Fabrika	
5- İşhanı (içindeki işyeri sayısı (_____)		12- Atölye	
6- Depo ardiye		13- İmalâthane	
7- Garaj hangar (6 ve 7nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek Sinai yapılara (fabrika atölye imalathane gibi) ait depo ardiye garaj ve hangara ait ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		14- Hastane	
		15- Okul	
		16- Cami	
		17- Resmi daire ismi	
		18-	
		19-	
		20-	
		TOPLAM	178

NOT : Birden fazla kullanma amacı (için apt. ve altındaki dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2 - Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız küsürleri göstermeyiniz.

[X] Kullanılış maksadı Ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	X		Kalorifer		X
Havagazı			Sıcak Su		
Şehirsuyu	X		Kanalizas.		
[varsa]	X		Fosseptik		X
İçeride ☐			Asansör		
Avluda ☐				X	
Dışarıda ☐					

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi	Yığma	☐	Cinsi :
	İskele	X ☐	Cinsi : Betonarme
			Dolgu maddesi cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde 1 ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam 1 ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih 26.10.1982
Yapının bittiği tarih 9.9.1986

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri [arsa hariç] 1.750.000 TL.
Yapı sahibi tarafından bizzatmı yaptırılmıştır. ? ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır ? X ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikleri

	Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (x)
1. Odalı		
2. »		
3. »	1	178
4. »		
5. »		
6. »		
7. ve +		
TOPLAM	1	178

Dairenin özellikleri	OLAN Müs.kil	OLAN Müşte-	Olmıyan	Toplam
	DAİRE SAYILARI			
Mutfak	1	—		1
Banyo	1	—		1
Helâ	1	—		1
Parke döşeme				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

..26.10.1982.. Tarih ..3.. Cilt ..29.. Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilâve kısmı) için «Yapı kullanma izin kâğıdı» verilmiştir.

Belediye Tabibi

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri

29/9/1986
Teknisyen

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	VJCFGEVS
Başvuru Numarası	:	5200625
Düzenleme Tarihi	:	14.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	:	İLADANA, İlçe:SEYHAN, Mahalle:CEMALPAŞA, Cadde\Sokak:GAZİPAŞA BULVAR, Dış Kapı No:47 B, Ada:1456, Parsel:830
Arsa Alanı	:	789,50 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	779,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	15,16,17,18,19,20,21,22

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

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

Yapı Kayıt Belgesi

7.YAPI RUHSATI

T. C.
Adana İli
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 3
Sahife No. : 29
Dosya No. : 126

KOD

BÖLÜM : I — Yapanın yeri (Adresi) :

Şehri : —
Mahallesi : Cemalpaşa
Sokağı : —
Varsa bina numarası : —
Parsa numarası : 20
Ada numarası : 1456
Parsel numarası : 830
İmar durumu numarası : G1 8 katlı tekev

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi : Mehmet Seçkin
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : —
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve Soyadı : Fikret Arman
Adresi : Belediye yanı
Unvanı : Y. Mühendis

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi
1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)
3 — Tadilât İçin verilmiştir. ☐
4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

NOT : 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

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

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☒
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐

İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1. Sac, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

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

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)
1. Ev Daire sayısı (. . . .)		8. Sinema, tiyatro	
2. Apartman Daire sayısı (. . 14)	2500	9. Otel, motel	
3. Dükkân, mağaza sayısı (. . . 1)	700	10. Lokanta, gazino	
4. Pasaj (İçindeki dükkân sayısı) (. . . .)		11. Fabrika	
5. İşhanı (İçindeki işyeri sayısı (. . . .)		12. Atölye	
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane	
7. Garaj, hangar [6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, sınai yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.]		14. Hastahane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmî daire (İsmi : . . . .)	
		18.	
		19.	
		20.	
		TOPLAM	3200

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

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

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı : 8
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 8
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 1

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) : 24

c. Yapının maliyeti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiatı? . . 1000 . . TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) . 3200000 TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç Yeni Yapı	224050	00
Ceza Tüp Numara	95	00
	450	00
Toplam	224595	00

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı Yeni Yapı için Mehmet Seçkin yes bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 26/10/1982 tarih ve 999743 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır. 26/10/1982

Yapı sorumluluğunu alanın imzası

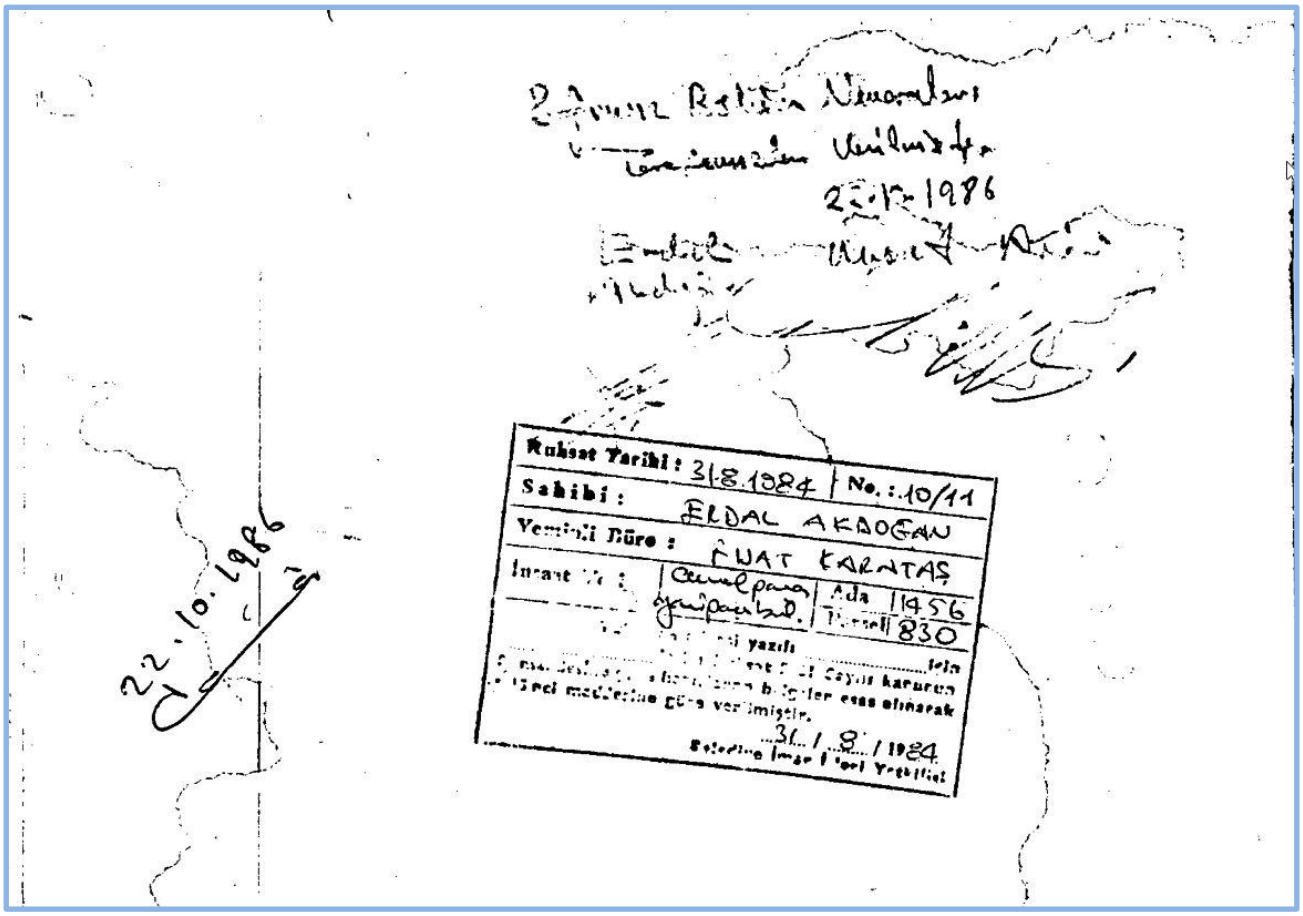
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası

Muhasebecinin imzası

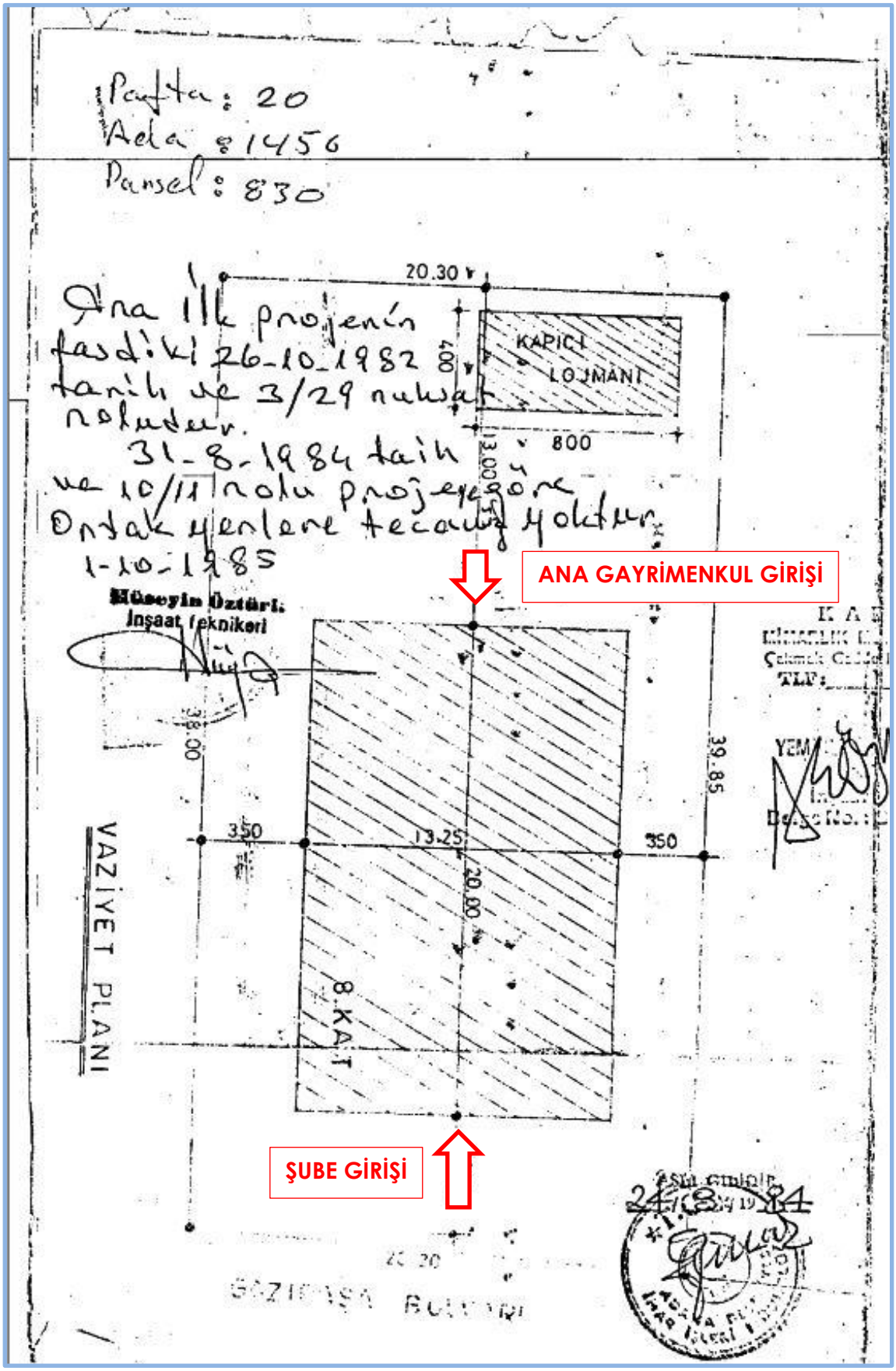
Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

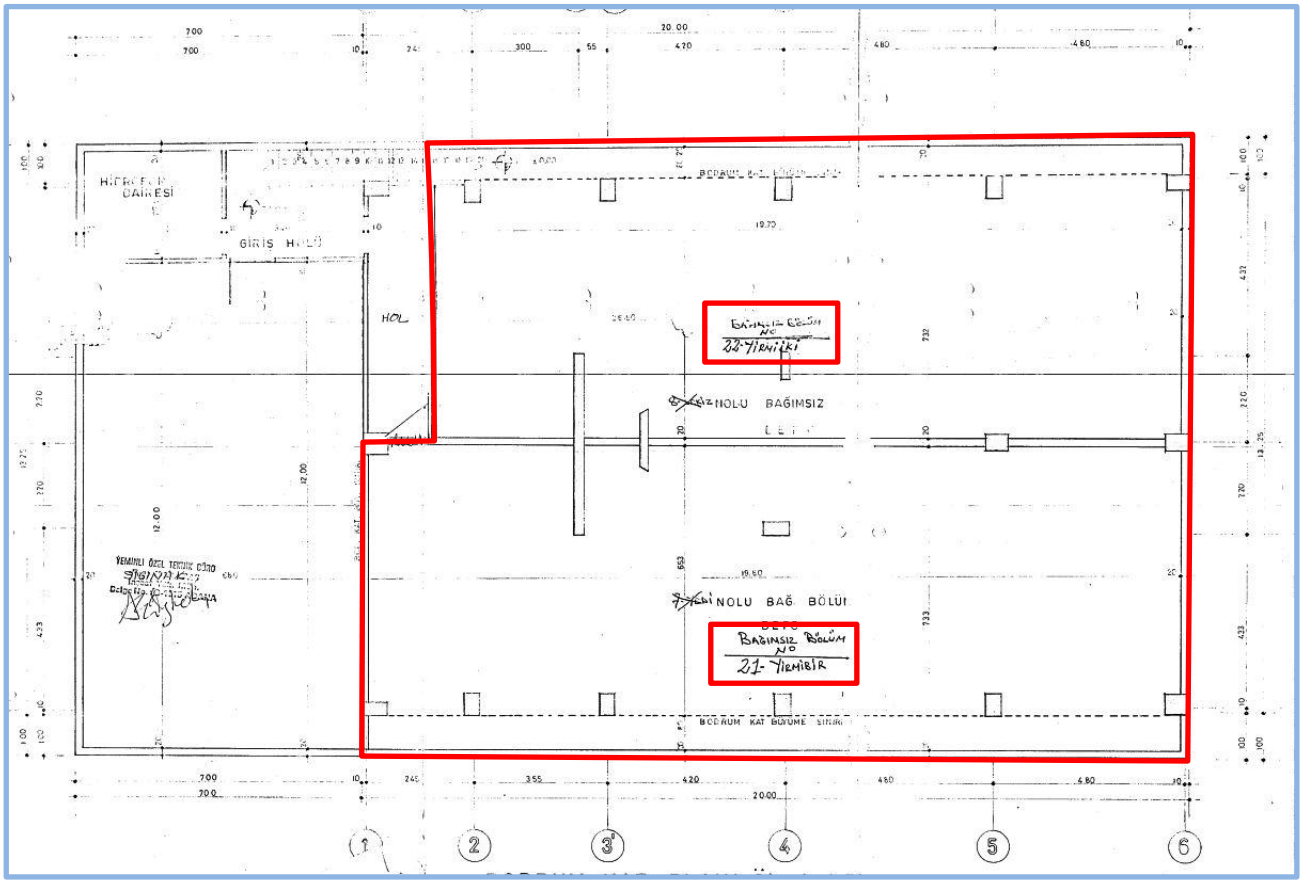
8. MİMARİ PROJE



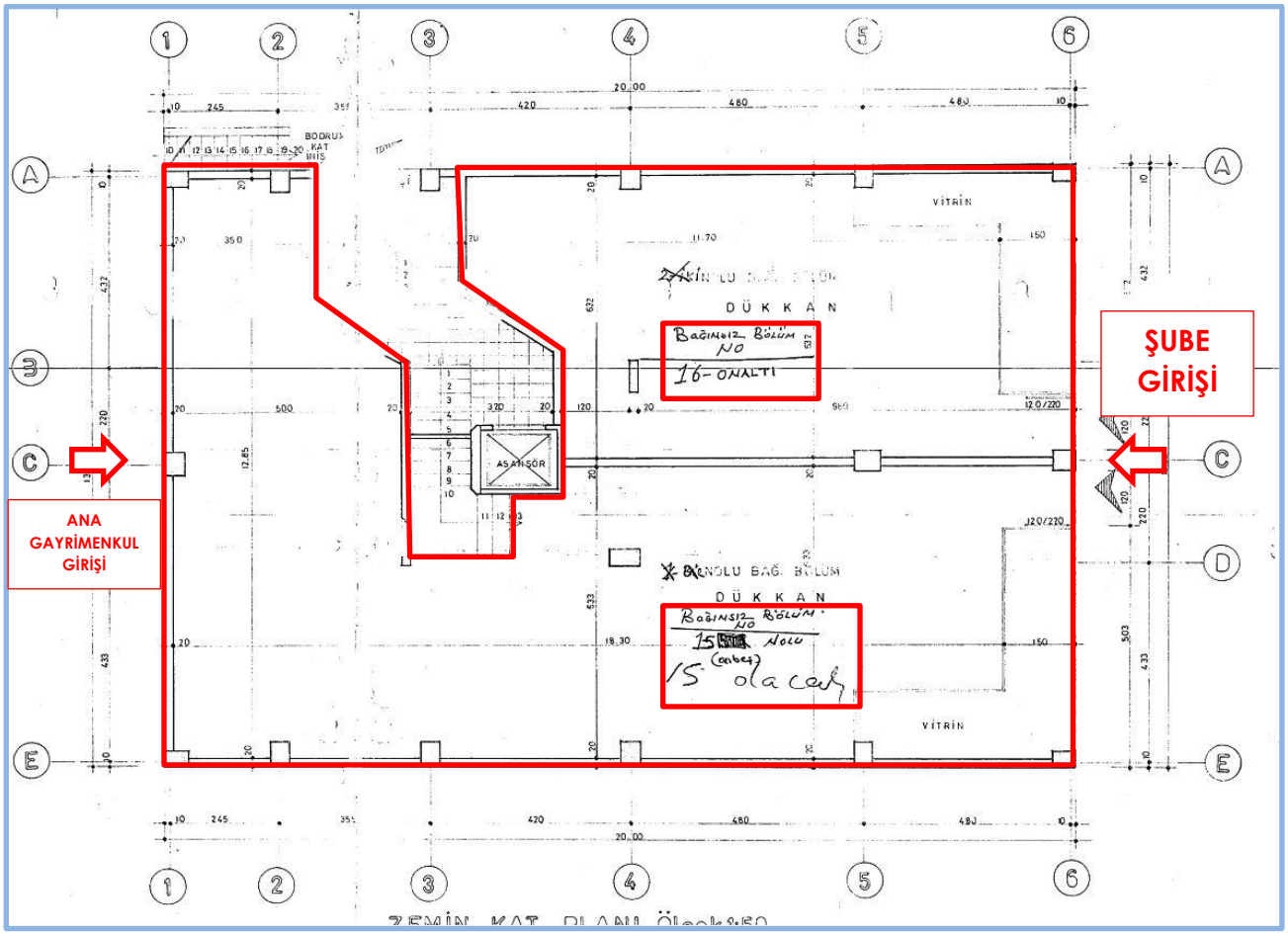
Tadilat Projesi



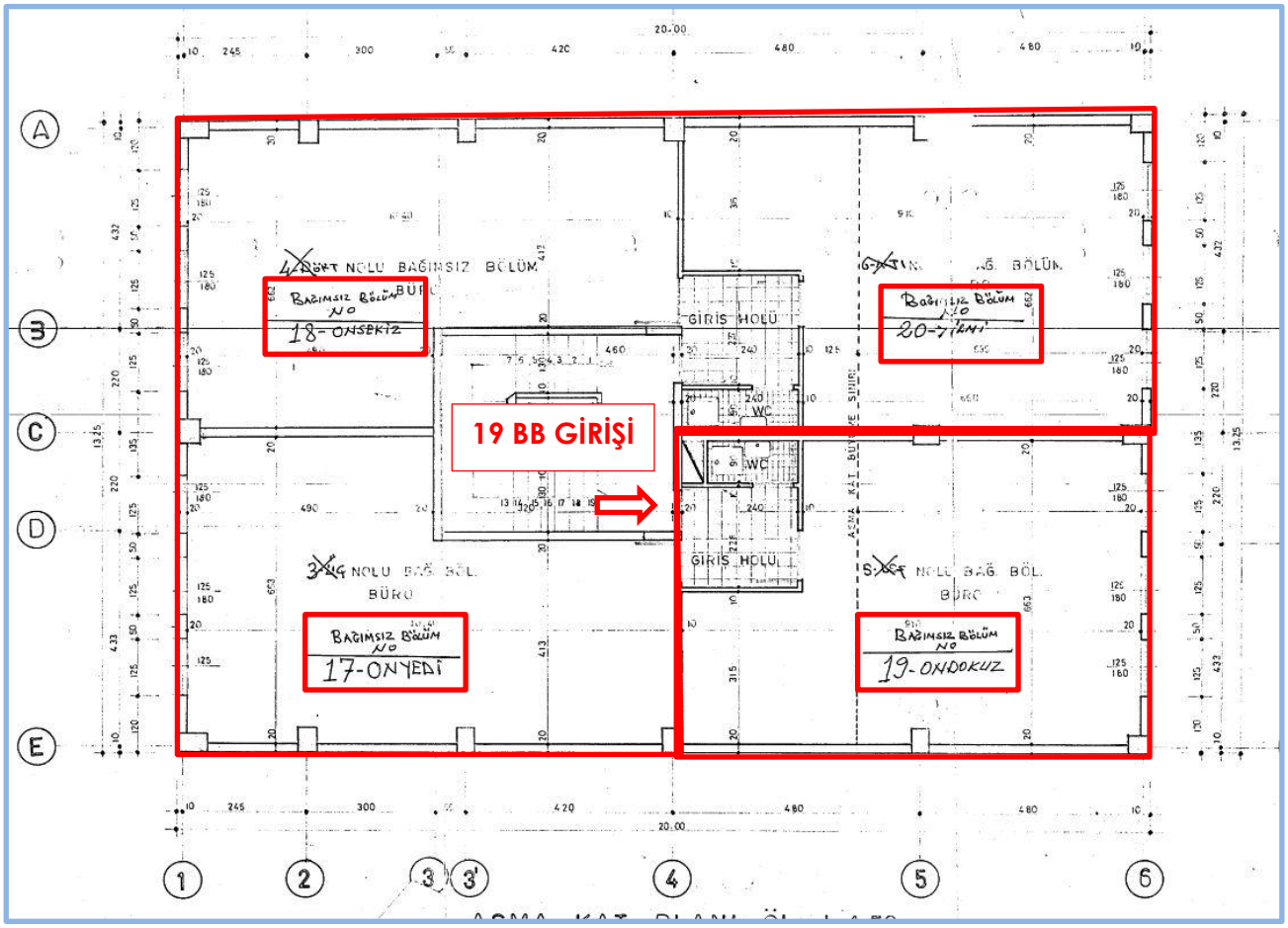
Vaziyet Planı



Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



Asma Kat Planı

9.ADRES SORGU

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

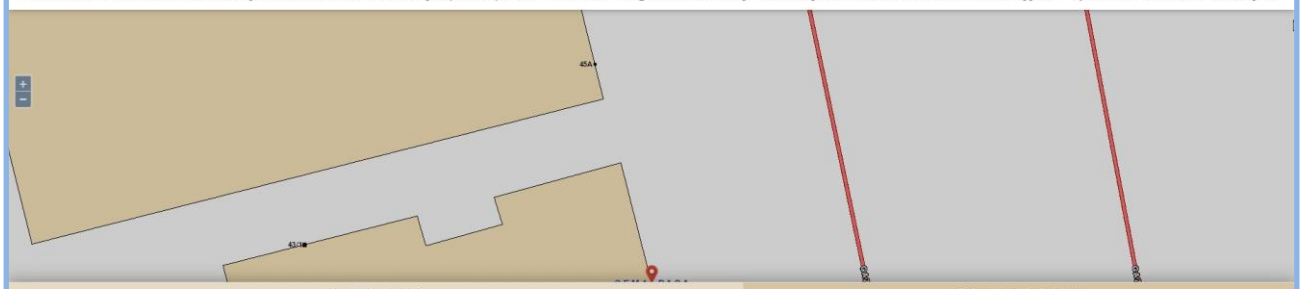
ADANA / SEYHAN / CEMALPAŞA MAHALLESİ / GAZİPAŞA (Bulvar) / 43A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

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	
468989777	1456	830	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43A	1075900538	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	15	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1075900538

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ADANA / SEYHAN / CEMALPAŞA MAHALLESİ / GAZİPAŞA (Bulvar) / 43B - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

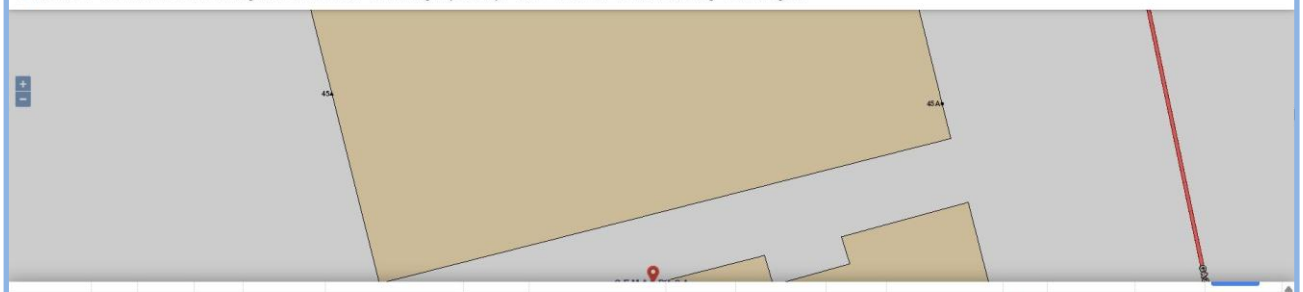


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
637453614	1456	830	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43B	5035454262	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	16	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5035454262

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ADANA / SEYHAN / CEMALPAŞA MAHALLESİ / GAZİPAŞA (Bulvar) / 43/1 - Mesken - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen



203204250	1456	830	-	-	Bina Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43	5004843636	104	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	17	Doğrula
649744554	1456	830	-	-	Bina Tali Giriş	-	SEÇKIN APT	43/1	5342204020	B1	Depolar	Özel	Bilinmeyen	22	Doğrula
649744554	1456	830	-	-	Bina Tali Giriş	-	SEÇKIN APT	43/1	5017192922	B2	Depolar	Özel	Bilinmeyen	21	Doğrula
637453614	1456	830	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43B	5035454262	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	16	Doğrula
468989777	1456	830	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	SEÇKIN APT	43A	1075900538	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	15	Doğrula

Yapı No : 203204250

10. 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3137**

Sayın Niyazi AYDIN

(T.C. Kimlik No: 26761674762 - Lisans No: 400918)

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

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