

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bağımsız Bölüm
(Banka Şubesi)
Şirinyalı Mahallesi
5825 Ada 6 Parsel

Şirinyalı Mahallesi
Muratpaşa / Antalya



Rapor Tarihi;
30.06.2025

Rapor No;
2025_683

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Anataşınmaz Görünüm



Konu Taşınmaz



Cadde Görünüm



Cadde Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti

Değerleme Raporunun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_683
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	1 Adet Banka Şubesi
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Şirinyalı Mh. İsmet Gökşen Cd. No: 36/D Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Kayıtları	Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı mahallesi, 2329,00 m ² yüzölçüme sahip, 5825 ada, 6 parsel numaralı niteliği "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" olan ana gayrimenkulde bulunan 4 nolu niteliği 'Depolu Asma Katlı Dükkan' olan bağımsız bölüm
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Kullanımı)- Konut Alanı" lejandında kalmakta olup, Ayrık Nizam, 12 Kat, Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı yapılaşma Çıkma Katsayısı: 1,70 şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	37.100.000	44.520.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - Bu sayfa, bu değerlendirme 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 Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4	İşin Kapsamı.....	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6	Rapor Türü	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar	6
1.8	Değerleme Tarihi	6
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1	Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	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	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	11
2.3.5	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
2.3.6	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Ta Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
2.3.7	Değerleme Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, 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 Planları 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, Gayrimenkulün 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.....	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
3.2.1	Antalya İli	15
3.2.2	Muratpaşa İlçesi.....	15
3.2.3	Şirinyalı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4	Ulaşım	16
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
3.4.1	Arsa Özellikleri.....	16
3.4.2	Bina Özellikleri.....	16
3.4.3	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri.....	16
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	17
3.4.5	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	17
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	18
4.1	Değer Tanımları	18
4.2	Değerleme Yöntemleri	18
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	20
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	20
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	20
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	21
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
6.1	Pazar Yaklaşımı	24
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	24
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	24
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	24
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	24
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	24
6.2	Maliyet Yaklaşımı	25
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	25
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	25
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	25
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	25
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	26
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	26
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	26



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	26
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	26
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	26
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	26
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	26
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	27
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	27
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	27
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	27
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	28
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
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	28
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	28
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	29
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
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	29
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
9.	DİĞER.....	31
9.1	KDV Konusu	31
10.	SONUÇ.....	32
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
10.2	Nihai Değer Takdiri	32
11.	EKLER.....	33



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_683 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 18.06.2025 ila 30.06.2025 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 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 Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

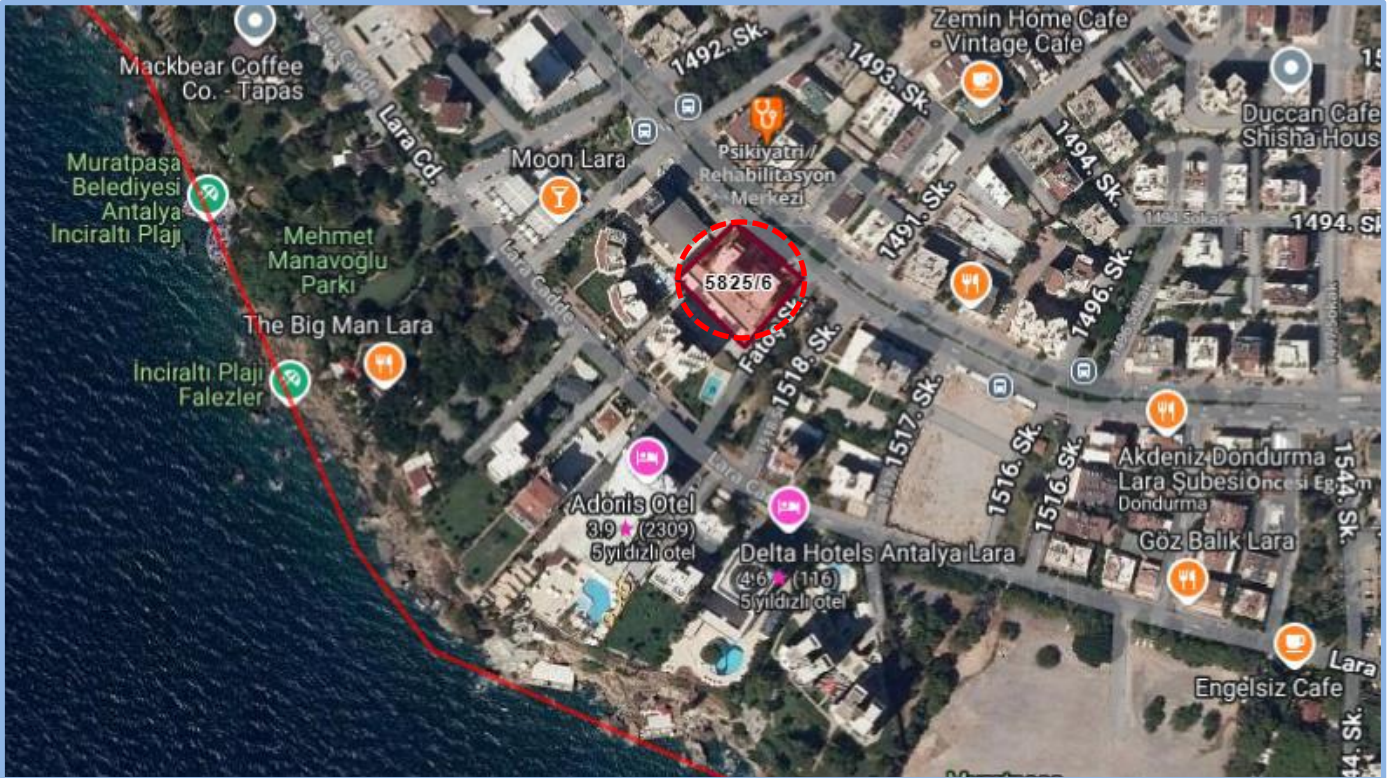
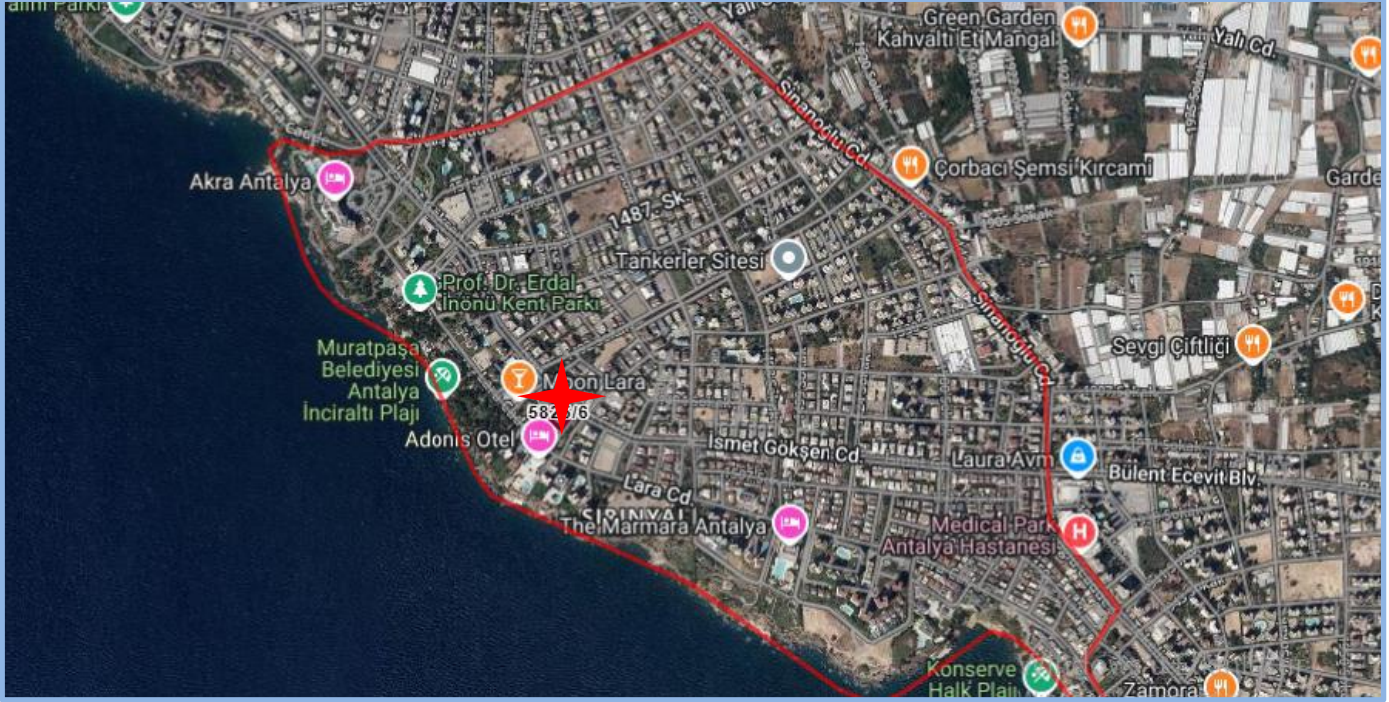
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmıştır. Gayrimenkul İsmet Gökşen Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gayrimenkullerin açık adresi:

Şirinyalı Mh. İsmet Gökşen Cd. No:36/D Muratpaşa / ANTALYA (UAVT Kodu: 1277879860)

Gayrimenkullerin Tanımı: 5825 ada, 6 parsel numaralı 2329,00 m² yüzölçüme sahip, "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 'Depolu Asma Katlı Dükkan' vasıflı 4 nolu bağımsız bölümdür. Gayrimenkul yerinde dükkan olup, banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
Antalya	Muratpaşa	Şirinyalı	5825	6	2329,00 m ²	11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
16808768	Depolu Asma Katlı Dükkan	Zemin	4	1230/13926	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	5	419

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Satış -30-06-2020/13559

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 14.05.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
YÖNETİM PLANI: 25/03/1998 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-
Bu Gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)	24-09-2008	3656

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

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

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



2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

07.08.1997 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır. Taşınmazın konumunun mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

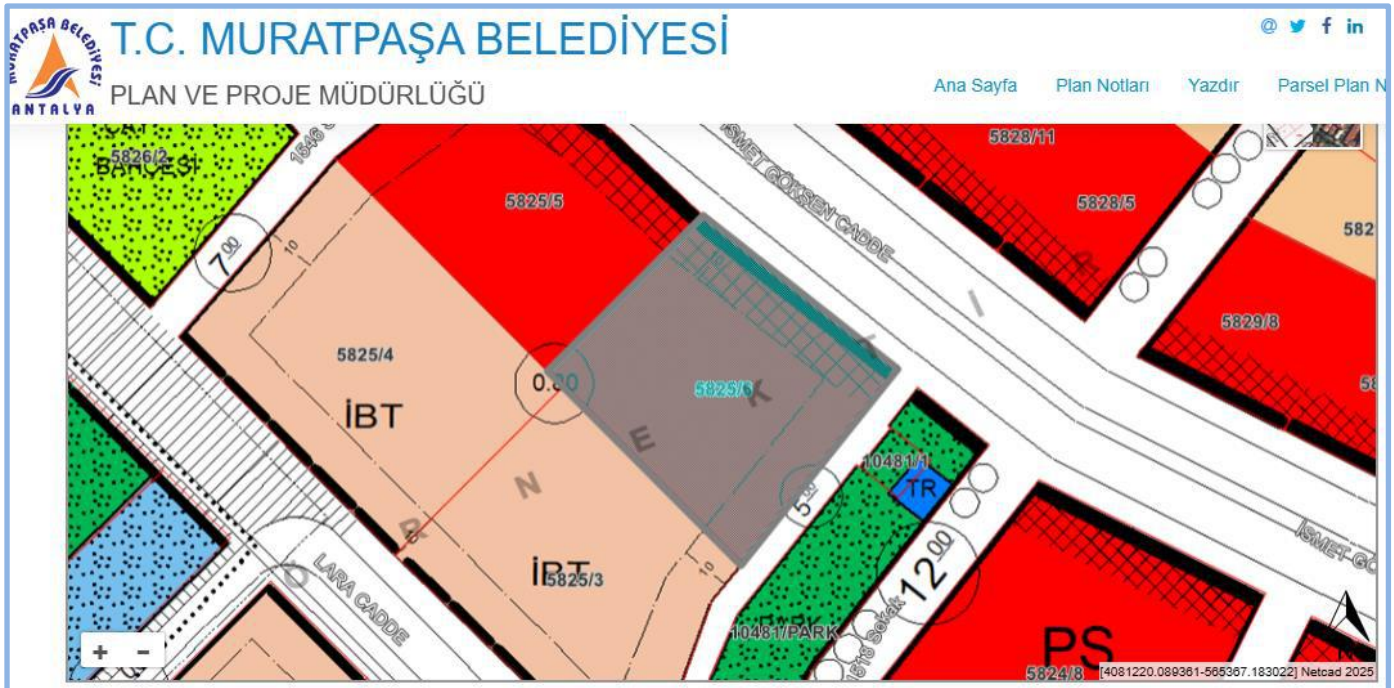
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi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

2.3.1 İmar Durumu

Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre;

Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde 'Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret' lejandında kalmakta olup,

- Ayrık Nizam,
- Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı yapılaşma şartlarına sahiptir.
- KAKS: 0.80
- Çıkma Kat Sayısı: 1.70
- 12 Kat
- Yol mesafesi: 10.00 m
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.



Uygulama İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon	Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı		
Mahalle	DEMİRCİKARA	Pafta	18L1B
Tasdik Tarihi	-	Ada	5825
Ölçeği	1/1000	Parsel	6
İlçe	MURATPAŞA		
Saçak Seviyesi	Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. (27.1012022/31996 resmi gazete)	Kat Adedi	Yençok = 15 kat
Yol Mesafesi	10.00 m	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. (27.1012022/31996 resmi gazete)	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. (27.1012022/31996 resmi gazete)	K.A.K.S	0.80
İnşaat Derinliği	-	Subasman Kotu	Su basman kotu belediyemiz meclisinin 05.09.1995 gün ve 124 sayılı kararına göre uygulanacaktır.
Toplam İnşaat Alanı	-	EMSAL	-
Açıklama 1	Çıkma katsayısı=1.70 , Asma kat emsal hesabına dahildir. Parselde ABMM'nin 08/03/2021 gün ve 220 sayılı kararı geçerlidir		
Açıklama 2	Asma kat emsal hesabına dahildir.		
Kısıtlama	-		

Kaynak : <https://eimar.afyon.bel.tr/ImarBelgesi>

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

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Tapu Müdürlüğü Arşivi

Online Kat İrtifakı Mimari Proje, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden incelemesi yapılmıştır.

Muratpaşa Belediyesi İmar Arşivi

- 07.08.1997 tarih, 18/02 numaralı Ruhsat kaşesi bulunan bila tarihli **Mimari Proje** (Eski ada/parsel: 5825/2)
- 07.08.1997 tarih, 18/02 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı** (Eski ada/parsel: 5825/2)
- 15.02.2008 tarih, 59 numaralı **Yenileme Ruhsatı**
- 28.04.2008 tarih, 11/03 numaralı **Genel İskan Belgesi**
- 26.06.2008 tarih, 648 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

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

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

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

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

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

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

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



Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde inşa edilen yapı için 26.06.2008 tarih, 648 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

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

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

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

2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporla proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

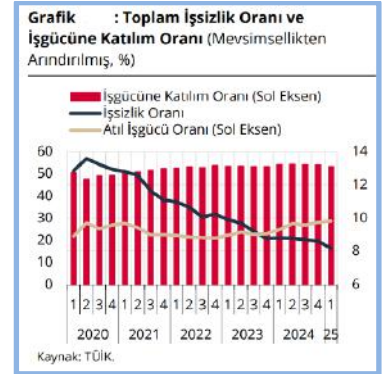
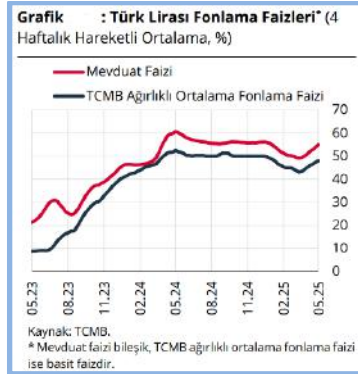
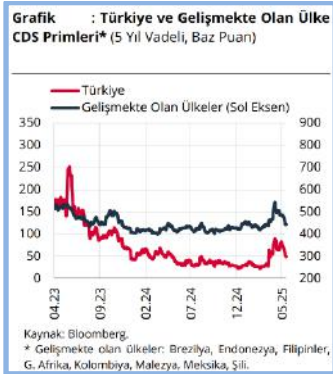
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırılmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütakabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kayıplar ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagfasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



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 Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı



hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

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
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaştırmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

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

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaştırma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüştü ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri 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 fiyatlarını etkilediği 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 da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.



tarihlenen Selçuklu mimari üslubunun güzel bir örneği olan Karatay Medresesi bunlardan sadece birkaç tanesidir.

3.2.3 Şirinyalı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Şirinyalı Mahallesi, Antalya il merkezinin Muratpaşa ilçesinde yer alan bir mahalledir. Antalya'nın önemli ve merkezi bölgelerinden biri olan Şirinyalı, özellikle konumuyla dikkat çeker. Hem şehir merkezine yakın olması hem de denize olan mesafesi, bu mahallenin cazibesini artıran faktörlerdir. Mahalle, büyük oranda konut alanı olmakla birlikte, çeşitli ticari işletmeler, restoranlar, kafeler ve alışveriş noktalarına da ev sahipliği yapar. Aynı zamanda turistik bölgelerin yakınlığı, Şirinyalı'nın hem yerli hem de yabancı turistler tarafından tercih edilen bir bölge olmasını sağlar.

3.2.4 Ulaşım

Ulaşım için İsmet Göksen Caddesi ile Lara Caddesi kesişiminden İsmet Göksen Caddesi üzerinden 700 m ilerlendikten sonra sağımızda kalan parsel ulaşılır. Sahil kesimine yaklaşık 200 m mesafede yer almaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Şirinyalı Mahallesinde yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu 5825 ada, 6 numaralı parsel 2.329,00 m² yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 12 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye cepheli ve 1 kenarı ara sokağa cepheli olup diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumludur. Parselde açık otopark ve jeneratör bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde ruhsat tarihine göre yaklaşık olarak 28 yıllık yapı bulunmaktadır. Anagayrimenkulün tapu kaydı niteliği "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" dır.

Bina; bodrum, zemin, asma kat, 10 normal kattan ve çatı katından oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı kısmen kiremit kaplama kısmen açık teras, dış duvarları zemin kat seviyesinde dekoratif dış cephe kaplaması, diğer normal katlar seviyesinde sıva üzeri boyadır.

Mimari projesine göre:

Binanın bodrum katında, ortak alanlar (1 adet oda, kapıcı dairesi, merkezi ısıtma odası, hidrofor odası, banyo, wc) bulunmaktadır. Ayrıca zemin katta bulunan dükkanların kullanımı için 5 adet depo hacmi bulunmaktadır.

Binanın zemin katında, 5 adet dükkan ve bina girişi bulunmaktadır. Binanın girişi ana caddeye göre arka cepheden sağlanmaktadır.

Binanın normal katları, konut olarak kullanılmakta olup 10 normal katın her birinde 2 şer adet daire bulunmaktadır. Yapı bakımlı durumdadır.

Genel Özellikler

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	28 (Ruhsat tarihine göre)
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	4.170 m ² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	12 (+asma kat, +çatı katı)
Dış Cephe	:	Kısmen Dekoratif Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Açık Otopark

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Konu taşınmaz, dükkan vasıflı olup, bodrum, zemin ve asma kattan oluşmakta olup, toplam 300 m² alana sahiptir.



Bodrum kat 67 m² alana sahiptir. Yerinde banka şubesinin kasa dairesi, arşiv odası ve sistem odası olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

Zemin kat 124 m² alana sahiptir. Taşınmazın ana girişi zemin kattan, İsmet Gökşen caddesi üzerinden sağlanmakta olup, binanın otoparkına geçişin sağlanan arka giriş kapısı da mevcuttur. Bu kat yerinde, müşteri bankosu ve operasyon alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

Asma kat 109 m² alana sahiptir. Yerinde zemin kat ile iç bağlantılı şekilde, tuvalet, mutfak ve iki adet oda olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

Dükkanın ana giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, iç kapılar bodrum katta demir ve panel doğrama, zemin ve asma katta temperli cam ve panel kapıdır. Taşınmazda yer alan merdivenlerin zemini mermer, korkulukları ise alüminyum doğramadır.

Bodrum Katta; zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır.

Zemin Katta; zeminler seramik ve halı, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Banka dekorasyonuna uygun tadilat yapılmış olup, cam ve alüminyum doğrama seperatörler ile bölümler oluşturulmuştur

Asma Kat; hol ve ıslak hacimlerde duvarlar alçı üzeri boya, zeminler seramik ve halıdır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Banka dekorasyonuna uygun tadilat yapılmış olup, cam ve alüminyum doğrama seperatörler ile bölümler oluşturulmuştur.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Bağımsız bölüm mimari projesine alansal olarak uygundur.

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanı Dağılım (m²)

Katlar	M ²
Bodrum Kat	67
Zemin Kat	124
Asma Kat	109
Toplam (m²)	300

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz bodrum, zemin ve asma kattan oluşan dükkan vasıflı bir bağımsız bölümdür. Yerinde banka şubesi olarak 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve 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 değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder.

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme 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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerler belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Araç ve yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması
- + Açık otoparka sahip olması

Zayıf Yönleri

- * Köşe konumlu olmaması,

Fırsat

- + Gelişmeye açık ve yatırımların devam ettiği bir bölge olması

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

Satılık Dükkan Emsalleri

N	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)
	İsmet Gökşen Caddesi	Zemin Kat	100	90	26.500.000	265.000	294.444
1	Sahibinden 0(532) 326 9023	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde konumlu, 100 m ² olarak beyan edilen 90 m ² olduğu düşünülen zemin katta bulunan dükkan 26.500.000 TL bedelle satılıktır.					
	İsmet Gökşen Caddesi	Bodrum + Zemin Kat	160 (100)	136 (85)	20.000.000	174.990	205.871
2	Realty World Pro Team 0 (242) 312 12 00	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde konumlu, 160 (80 m ² bodrum+ 80 m ² zemin)m ² olarak beyan edilen, 136 (68 m ² bodrum+ 68 m ² zemin)m ² olduğu düşünülen 2 katlı dükkan 17.499.000 TL bedelle satılıktır. *Bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. Z.İ.A:100 m ²					
	Savaş Caddesi	Bodrum + Zemin Kat + 2 Normal Kat	750 (361)	690 (333)	110.000.000	304.709	330.330
3	Realty World Larabest Gayrimenkul 0 (543) 860 65 03	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Savaş Caddesinde bulunan, 750 (188 m ² bodrum+ 190 m ² zemin, 186'şar m ² boyutlu 2 normal)m ² olarak beyan edilen, 690 (172 m ² bodrum+ 176 m ² zemin, 171'er m ² boyutlu 2 normal)m ² olduğu düşünülen 2 katlı dükkan 110.000.000 TL bedelle satılıktır. *Bodrum kat alanı 1/4, normal katlar 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. Z.İ.A: 361 m ²					
	Yavuz Selim Mah. Şirin Sokak	Zemin Kat	20	16	3.099.000	154.950	193.688
4	Realty World Pro Team 0 (242) 312 12 00	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1496. Sokak'ta bulunan, 20 m ² olarak beyan edilen 16 m ² olduğu düşünülen zemin katta bulunan dükkan 3.099.000 TL bedelle satılıktır.					
	Lara Caddesi	Zemin Kat	30	25	7.250.000	241.667	268.519
5	Akdeniz Emlak 0 (242) 316 43 00	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Lara Caddesinde bulunan, 30 m ² olarak beyan edilen 27 m ² olduğu düşünülen zemin katta bulunan dükkan 7.250.000 TL bedelle satılıktır.					

*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 değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.



Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay)
1	İsmet Gökşen Caddesi	Zemin Kat	25	20	23.000	920	725
	Hümeyra Avcı Real Estate 0 (532) 292 79 99 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 25 m ² olarak beyan edilen 20 m ² olduğu düşünülen zemin katta bulunan dükkan 23.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
	1508. Sokak	Bodrum+	570	460	180.000	316	604
		Zemin Kat	(382)	(310)			
2	Sahibinden 0 (242) 329 10 50 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 570 (250 m ² bodrum+320 m ² zemin)m ² olduğu beyan edilen, 460(200 m ² bodrum+260 m ² zemin) m ² boyutlu olduğu düşünülen 2 katlı dükkan 180.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. *Bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. Z.İ.A:382 m ²						
	İsmet Gökşen Caddesi	Zemin Kat	120	100	85.000	708	612
3	Realty World Pro Team 0 (242) 312 12 00 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İsmet Gökşen Caddesi'nde bulunan, 120 m ² olarak beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen zemin kat dükkan 85.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
	1489. Sokak	Zemin Kat	40	35	27.000	675	625
4	Mes Gayrimenkul 0 (242) 324 20 18 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1489. sokakta bulunan, 40 m ² olarak beyan edilen 33 m ² olduğu düşünülen zemin katta bulunan dükkan 27.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						

*Gayrimenkul aracılar 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 değerlendirilmiştir. Bodrum katlar ¼ oranında indirgenmiştir.

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

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

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları



değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmesine; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmesine] dikkate alınmasına" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkanların ortalama 19 – 20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 150.000 TL/m² - 300.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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 Çıkarılmış, 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 Kalitesi ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, kapalı-açık otopark durumu, cephe şartları, yapım yılı, bağımsız bölümün teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi, reklam kabiliyeti, vitrin genişliği, vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme 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 teknik ortak 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. Ayrıca cephe görünürlüğü, konu taşınmazın geniş, görünebilir cepheli olması ve çift cepheli olması avantajlıdır. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip ve 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	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	26.500.000	17.499.000	110.000.000	3.099.000	7.250.000	TL
Pazarlık Payı	25%	10%	25%	10%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	19.875.000	15.749.100	82.500.000	2.789.100	5.800.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	100	100	361	20	30	m ²
Alan Düzeltmesi	11%	18%	8%	25%	11%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	90	85	333	16	27	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	265.000	174.990	304.709	154.950	241.667	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	220.833	185.284	247.748	174.319	214.815	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	5%	0%	25%	5%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	5%	-5%	-20%	10%	5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-10%	9%	-35%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-10%	-11%	0%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	209.792	166.755	220.495	174.319	182.593	TL/m ²
			190.790,74			TL/m ²

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

Değerleme konusu dükkanın zemin katı için ortalama satış değerinin 190.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	23.000	180.000	85.000	27.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	10%	7%	10%	7%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	20.700	167.400	76.500	25.110	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	25	382	120	40	m ²
Alan Düzeltmesi	25%	23%	20%	21%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	20	310	100	33	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	920	471	708	675	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.035	540	765	761	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	3%	25%	0%	25%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	10%	15%	15%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-32%	10%	-10%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-19%	50%	5%	10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	838	810	803	837	TL/m ² /Ay
		822,15			TL/m ² /Ay

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

Değerleme konusu dükkanın ortalama aylık kira değerinin zemin katlar için 820 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- 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 yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme 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; " değerlendirme 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 Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

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

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

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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme 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)

Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
Asma Kat	109	95.000	10.355.000
Zemin Kat	124	190.000	23.560.000
Bodrum Kat	67	47.500	3.182.500
Toplam	300		37.097.500
Toplam Yaklaşık			37.100.000

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme



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 değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanmasıdır.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların 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 Gereçler

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 incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gereçler

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

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)	Değer (TL/m ² /Ay)	Değer (TL/Ay)
Asma Kat	109	410	44.690
Zemin Kat	124	820	101.680
Bodrum Kat	67	205	13.735
Toplam	300		160.105
Toplam Yaklaşık			160.000

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar kira değerinin **160.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.



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

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

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımudur. 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:

- 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 üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Banka Şubesi**" olarak kullanılabilmesi düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	37.100.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	160.000

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

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

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **37.100.000-TL (Otuz Yedi Milyon 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 gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde 2 adet beyan bulunmaktadır. 1- Beyan: YÖNETİM PLANI: 25/03/1998 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

2- Beyan: Bu Gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)

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

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

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

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 5825 ada 6 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

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

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

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

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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bağımsız Bölüm (Bina)" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı 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 Cumhurbaşkanlığı 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 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısmı İçin	20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı İçin *	10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
	499 TL' ye kadar ise 1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise 10%
	1.000 TL ve üzeri 20%
	1.000 TL'ye kadar ise 1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise 10%
	2.000 TL üzeri 20%

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

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

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

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



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	37.100.000	44.520.000 TL

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme 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

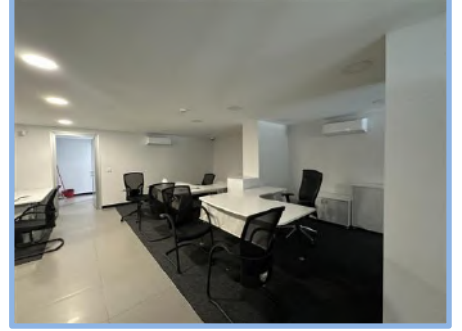
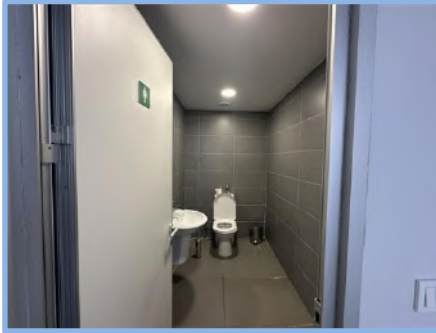
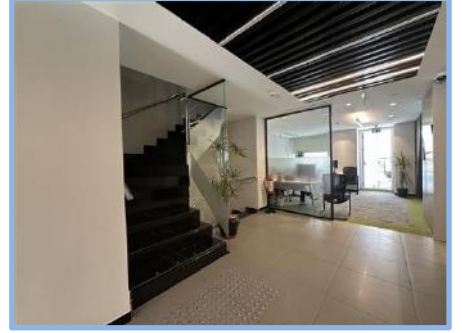


11. EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANTALYA		
	İlçe:	MURATPAŞA		
	Mahalle/Köy:	ŞİRİNYALI		
	Adı:	5825	Parsel:	6
	Yüz Ölçümü:	2.329,00 m ²		
	Niteliği:	11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN	1230/13926	
Blوک/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
- / - / ZEMİN	4	5 - 419	

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

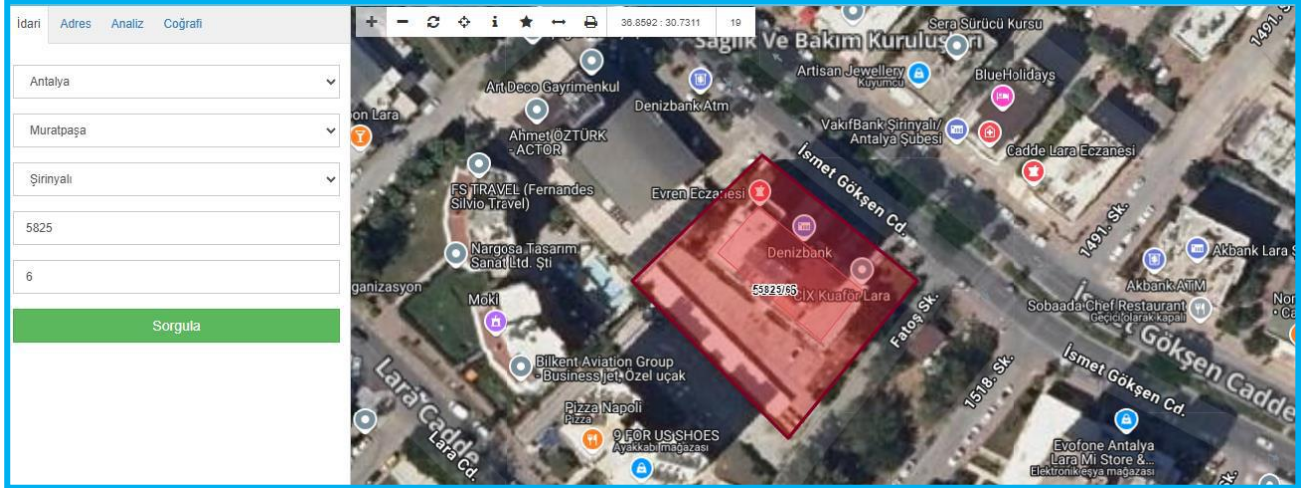
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	16808768 Kat Mülkiyeti	Satış	2.150.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	30/06/2020 - 13559	Veriliş Tarihi : 30/06/2020 Nazım AYDIN Fatih TM Yetkili Müdür Yardımcısı	

Muratpaşa TM'den 30/06/2020 tarih ve 2020/35827 cvrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Antalya
İlçe	Muratpaşa
Mahalle/Köy	Şirinyalı
Mahalle No	205013
Ada	5825
Parsel	6
Tapu Alanı	2.329,00
Nitelik	11 Kallı Betonarme Apartman Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Favorilere ekle

Öznitelik Bilgisi		Bina/BB Listesi	
#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
-	Kat Mülkiyet	-	25
Kat	Giriş	Nitelik	BB No
Zemin	-	Depolu Asma Katlı Dükkan	1
Zemin	-	Depolu Asma Katlı Dükkan	2
Zemin	-	Depolu Asma Katlı Dükkan	3
Zemin	-	Depolu Asma Katlı Dükkan	4
Zemin	-	Depolu Asma Katlı Dükkan	5
1	-	Mesken	6
1	-	Mesken	7
2	-	Mesken	8



4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-5-2025-16:53



Kayı Oluşturan: **FATİH TOSUN (VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
174625363184	20250514-824-F08333	36318

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/03/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

1 / 2

Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Muratpaşa - 24-09-2008 14:57 - 3656
-------	---	--	-------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

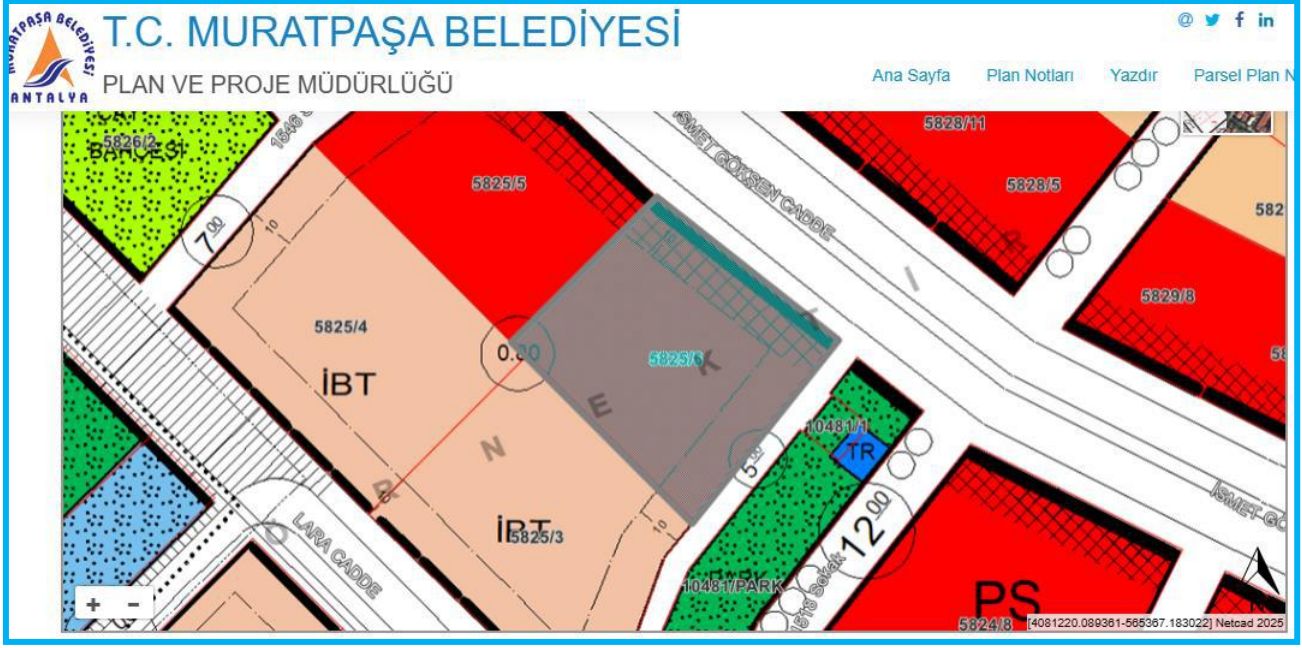
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **4kgmRdaQm0ec_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



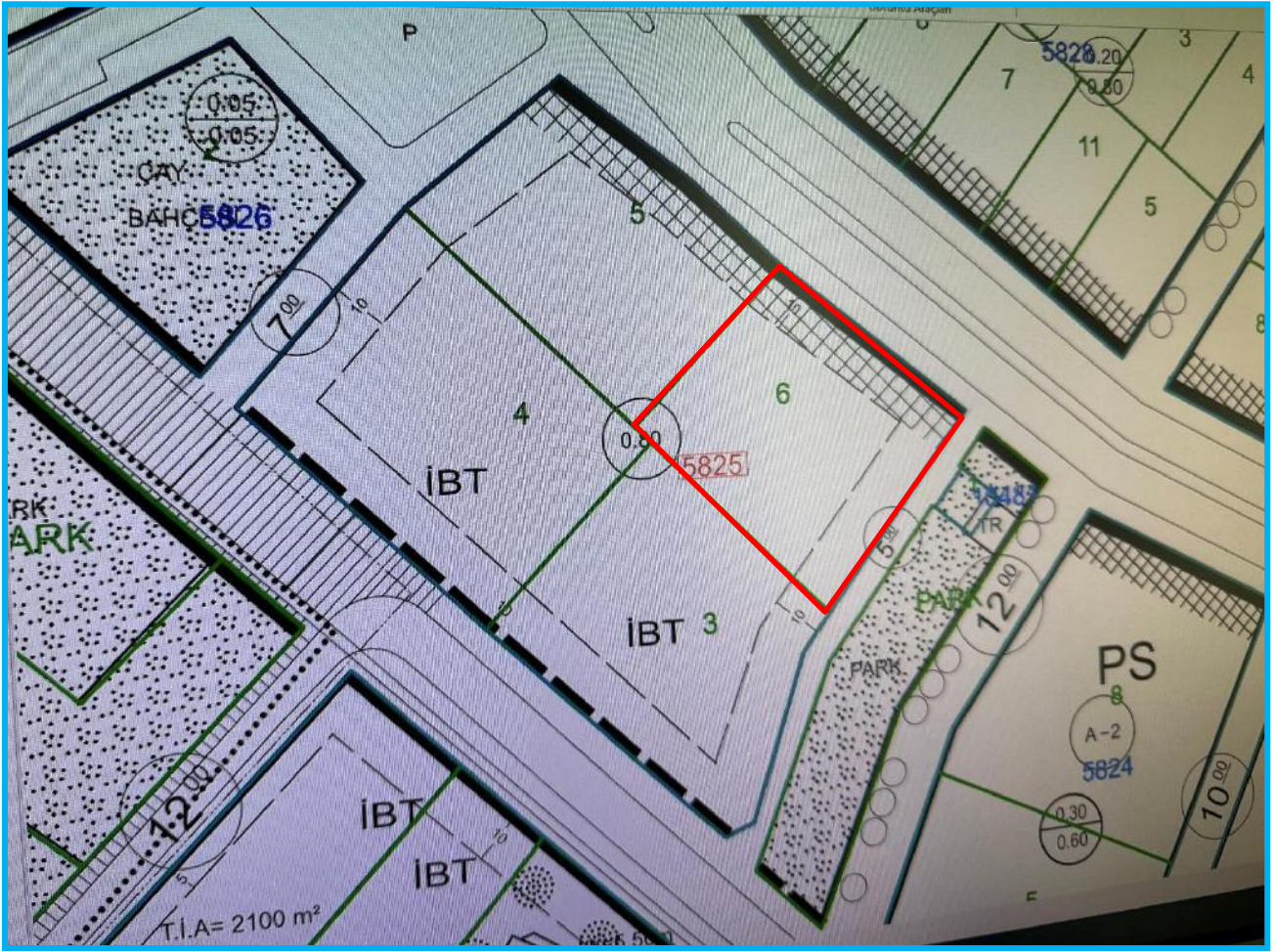
5. İMAR DURUMU



İmar Durum Yazısı

Uygulama İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Fonksiyon	Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı		
Mahalle	DEMİRCİKARA	Pafta	18L1B
Tasdik Tarihi	-	Ada	5825
Ölçeği	1/1000	Parsel	6
İlçe	MURATPAŞA		
Saçak Seviyesi	Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. (27.1012022/31996 resmi gazete)	Kat Adedi	Yençok = 15 kat
Yol Mesafesi	10.00 m	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. (27.1012022/31996 resmi gazete)	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. (27.1012022/31996 resmi gazete)	K.A.K.S	0.80
İnşaat Derinliği	-	Subasman Kotu	Su basman kotu belediyemiz meclisinin 05.09.1995 gün ve 124 sayılı kararına göre uygulanacaktır.
Toplam İnşaat Alanı	-	EMSAL	-
Açıklama 1	Çıkma katsayısı=1.70 , Asma kat emsal hesabına dahildir. Parselde ABMM'nin 08/03/2021 gün ve 220 sayılı kararı geçerlidir		
Açıklama 2	Asma kat emsal hesabına dahildir.		
Kısıtlama	-		





6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						140056				
1. Belgeli veren kurum Belediye			9. Belgelin verici amacı <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı kullanma izni <input type="checkbox"/> Geçici		10. Belgelin onay tarihi 26.06.2008		11. Belge no 648			
2. Belge verilen yapının adresi İ: ANTALYA İlçe: MURATPAŞA Büyük: MERKEZ Köy: MERKEZ Belediye: MURATPAŞA BELEDİYESİ Mahalle: ŞİRİNYALI Mahalle tanımlama kodu: 106 Meydan, bulvar, cadde, sokak/köşe adı: İSMET GÖKŞEN Caddesi Çadaş/Sokak tanımlama kodu: 1 Dış kapı no: 36 Site adı: DEMİRCİ HASANBEY APT Mevki adı:			12. Belgelin esas ruhsatı <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input checked="" type="checkbox"/> 8.Taçlat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Özellendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İnşaat duvarı <input type="checkbox"/> 17.İnatat duvarı <input type="checkbox"/> 18.İnşaat duvarı <input type="checkbox"/> 19...		13.İt. yapı ruhsatı tarihi 07.08.1997		14. İt. yapı ruhsatı no 18-02	15. Son yapı ruhsatı tarihi 15.02.2008	16. Son yapı ruhsatı no 59	17. Yenileme ruhsatı tarihi
3. Parça no 4. Ada no 5. Parsel no 6. Blok no 5825 06			23. Zemin etidü onay tarihi		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tesettür belgesi tarihi 20.07.2001		26. Tapu tesettür belgesi no.	
7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no 4			8. Dahil önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no 0		27. Tapu tesettür belgesi veren kurum merkez/3		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselin kullanma amacı DÜKKAN	30. Parselin alanı(m ²) 2329.00

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ŞEKERBANK T.A.Ş. PERSONEL MUNZAM SOS. GÜV. VE YAR. SAN. VAKFI. 11620658380		38. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		47. Adı soyadı, unvanı	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ		37. Oda sicil no		48. TC kimlik no	
33. Vergi kimlik no 8010048765		39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		49. Oda sicil durum belge no	
34. Adres Şirinyalı mah. İsmetgökşen cad. No.36		41. Şişirtme sicil no		50. Şişirtme sicil no	
35. İmza		42. Södeleme tarihi		51. Södeleme tarihi	
		43. Södeleme no		52. Södeleme no	
		44. Yapı müteahhidi yetki belge no		53. Adres	
		45. Site esas adres		54. İmza	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
56. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları	58. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m ²)
12301 - Bina içindeki işyeri	1	300.00
Toplam 12301 - Bina içindeki işyeri	1	300.00

Yapı İle İlgili Özellikler					
58. Binzer yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yayıncı konut birim (daire) sayısı	61. Yapının taban alanı(m ²)	62. Yapı inşaat alanı (m ²)	
1	25	20	480.00	4170.00	
63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam konut birim (daire) sayısı	66. Toplam taban alanı (m ²)	67. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
1	25	20	480.00	4170.00	
68. Yapının yol kotu altı kat sayısı	69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	70. Yapının toplam kat sayısı	71. İlave kat sayısı		
1	11	12			
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	74. Yapının toplam yüksekliği (m)	75. İlave kat yüksekliği (m)		
2.90	38.50	41.40			
76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78. 1 m ² maliyeti (YTL)	79. Yapının maliyeti (YTL)	80. Yapının ana değeri (YTL)	82. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
III	B	25.82	107661.06		7746.00

Yapının Teknik Özellikleri					
83. Isıtma Sistemi		89. Tesisatlar		90. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Merkez ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7...		<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input checked="" type="checkbox"/> 6. Pisu <input checked="" type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hırcıfor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Panjoller <input type="checkbox"/> 11. Yüzme tesisatı <input type="checkbox"/> 12...		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12...	
84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		85. Sıcak Su Temin Şekli		91. Yapının Tesisat Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> 2. Fıuel-gil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rızgar <input type="checkbox"/> 9...		<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müjterek <input checked="" type="checkbox"/> 6...		<input checked="" type="checkbox"/> 1. İskulet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6...	
86. Sıcak Su Yakıt Cinsi		87. İçme suyu		82. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıuel-gil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input checked="" type="checkbox"/> 7...		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapıma suyu		<input type="checkbox"/> 1. Brütet <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9...	
88. Atık su		89. Kanalizasyon		83. Döşeme	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik		<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 3. Alümin <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6...	

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			
84. Belge tarihi	85. Belge no	86. Blok no	87. Bağımsız bölüm no
26.06.2008	648		4

Konut İle İlgili Özellikler							
88. Konutun salon dahil oda sayısı							
1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı							
100. Parke alanı daire sayısı							
101. Bir dairenin yüzölçümü							

Yapı Denetimi					
	102. Adı Soyadı	103. TC kimlik no	104. Oda sicil durum belge no	105. Adresi	106. İmza
Mimarlık					
Statik					
Elektrik					
Mekanik Tesisat					

Yapı Denetim Kuruluşu				
107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İzin belge no ve sınıfı	111. Adres
				112. İmza

Mimari Proje Müellifi				
113. Adı soyadı	114. TC kimlik no	115. Oda sicil durum belge	116. Adres	117. İmza
Deniz Firat BUDAK				

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
118. Doğru (YTL)	119. Makbuz tarihi	120. Makbuz numarası	
1535.00	26.05.2008	2715	

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler				
121. Düzenleyen vergi dairesi	122. Cinsi	123. Tarihi	124. Numarası	125. Daire subhi
1. MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ	İLİŞİK KESME	25.06.2008	10595	Şekerbank T.A.Ş. PERS.MUNZAM GÜV.
2.	BEL.BORCU YOKTUR	25.06.2008	1236349	Şekerbank T.A.Ş. Pers.Mun.Sos.Güv.
3.				
4.				
5.				
6.				

126. Diğer hususlar
D içkapıları için verilmiştir (toplam: 1 içkapı) ZEMİN KATTA 4 NOLU DÜKKAN (300 M2)

Yapı sahibinin 26.06.2008 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyanınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
127. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
Nuray ERTUNÇ İskan görevlisi 1160866666 26.06.2008			
130. Belgeyi tetkik eden yetkilinin Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	131. Onaylayanın Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, MÜRÜR	132. Onay kodu	
Mustafa BAŞTUĞ İmar ve Şehircilik Müd.Yrd. 37687142570 26.06.2008	Rıza DEMİR İmar ve Şehircilik Müd.V. 25861183464 26.06.2008	260745	

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)



7.YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI																			
1. Ruhsatı veren kurum				ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ				2. Ruhsat tarihi		3. Ruhsat numarası									
								07.08.1997		18 / 02									
4. Ruhsatın veriliş maksadı			5. Mahallesi			6. Pafta No.		7. Ada No.		8. Parsel no.									
YENİ İNŞAAT			DEMİRCİKABA			18L-1b		5825		02									
9. İmar durumu tarihi			10. İmar durumu numarası			11. Isınma Türü		12. Yakıt Türü											
04.04.1997			2776			- KALORİFERLİ -													
13. Tapu Tescil Belgesi veren kurum				14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi				15. Tapu Tescil Belgesi Numarası											
3. BÖLGE TAPU SİCİL MD. LÜĞÜ				28.03.1997															
16. Adı, Soyadı / Ünvanı						20. Adı, Soyadı / Ünvanı													
YAPILANIN YAPILANIN ABDULLAH BUDAK V.D. Yek. HASAN GÜNAY						YAPILANIN YAPILANIN GÜNAY İNŞ. LTD. ŞTİ. HASAN GÜNAY													
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				18. Vergi Dairesi Sic. No.				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sic. No.									
								KKVD.		4270075271									
19. Adresi						24. Adresi													
						TECMANPAŞA CAD. SAHTİNGÖLU APT. 1/1 ANT.													
25. Alan her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Yüz ölçümü		28. Yol Seviyesi altındaki kat sayısı		29. Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı		30. Toplam Kat sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m ² sinin maliyeti		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının grubu	
MESKEN		20		2776 m ²		1		11		12		3500		25.500.000.-		3.		B.	
DÜKKAN		5		1198 m ²															
BÜRO																			
Örtük alan dahil TOPLAM				4170 m ²															
35. İnşaatın toplam maliyet (Arsa hariç)						36. Alt olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri		38. Toplam maliyet (Arsa dahil)									
106.335.000.000.-						1997													
39. İskeletin cinsi				40. İskeletin dolgu maddesi				41. Yığma yapının cinsi											
B.A.K.				TUĞLA															
RUHSAT EKİ PROJELER						FENNİ MESUL'UN (TUS)													
42. mimari proje						49. Adı, Soyadı													
ABDULLAH BUDAK						ORHAN BUDAK													
43. Statik Proje						50. Adresi													
ORHAN BUDAK						GÜLLÜK CAD. M. İPİK APT. N:87/1 ANT.													
44. Tesisat projeleri						51. Taahhüdü													
MUSTAFA BAĞIR - BEDİİ FATİH KEŞAN																			
45. Dolgu Toplamı				46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı		52. Belediye Kayıt no.		54. İmza									
1500 m ³								700											
46. Harice çıkacak kazı toplamının dokümanı yer						53. Oda Sicil No.													
						39962													
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER																			
55. Çeşitli mihireli		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz no.		58. Tutarı (TL)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı									
Plan İmlak harcı		07.08.1997		003380		130.000.000		(24) VE (25) NOLU		Otopark komisyonunun									
Bina-İnşaat harcı		4 4 4		003381		41.004.000		MESKENLER NET		sayılı karar									
Hafriyat		4 4 4		003382		1.500.000		150 M ² DEN BÜYÜKTÜR		Otopark harcı									
Kesif		+YAPI B.		4		1.800.000		Meskenlerin Net Alanı		Otopark harcı									
Ceza								180 M ² yi Geçmediğinden		Otopark bedeli tahsil edilmiştir.									
TOPLAM						174.304.000		Harçtan Muaf.											
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerinde göre işlemler tamamlanmış olup yapının teknik sorumluluğunu alan fen aliminde imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.																			
61. Düzenleyen adı, soyadı, ünvanı, imzası:				62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası:				63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür:											
Yusuf CEYLAN İm. Tük.				Hikmet KÖSE İNŞ. MÜH. İMAR MÜD. YRD.				Lütfiye ÇABLIYURT İmar Müdürü											

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)

YAPI RUHSATI		
1. Ruhsat veren kurum Belediye		94173
64. İnşaat başlanıp başlanılmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		65. İnşaat başlama tarihi
50/81 F001 30 F0		
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	Isı Yalıtım Vizesi
..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir. tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir. tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.
66. Düzenleyen adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	69. Düzenleyen adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	72. Düzenleyen adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
67. Kontrol eden adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	70. Kontrol eden adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	73. Kontrol eden adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
68. Onaylayan adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	71. Onaylayan adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	74. Onaylayan adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
AÇIKLAMA		
<p>- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.</p> <p>- Bu Ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine verilecektir. 1 inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2 inci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.</p> <p>- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.</p> <p>4 - Ruhsatın veriliş maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.</p> <p>11 - Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.</p> <p>12 - Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.</p> <p>25 - Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki işyeri, depo, ardiye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. hangisi olduğu yazılacaktır.</p> <p>35 - İnşaatın toplam maliyeti: İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.</p> <p>36 - Ait olduğu yıl: İnşaatın m² birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.</p> <p>37 - Yapının arsa değeri: En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. (*)</p> <p>38 - Toplam maliyet: İnşaatın maliyet değerinin arsa değeri ele toplamından bulunacak değerdir.</p> <p>39 - İskeletin cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.</p> <p>40 - İskeletin dolgu maddesi: Saç çelik levha, beton blok, birkel, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton v.b. dolgu maddelerinin hangisi kullanılacağı yazılacaktır.</p> <p>41 - Yığma yapının cinsi: Birkel, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.</p> <p>44 - Tesisat projeleri: Hem elektrik hemde diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.</p> <p>51 - Tahhüdü: Fenni mes'ulden alınacak noter tesdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.</p>		
(*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işleri görmüş arsalarda bu değer en son verilen emlak verisi beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir.		

Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)



YAPI RUHSATI												94173			
1. Ruhsat veren kurum Belediye				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. İkinci ruhsat tarihi				
2. Ruhsat veriliş yapma adresi b) ANTALYA İlçe: MERKEZ Bucak: MERKEZ Köy: MERKEZ Belediye: MURATPAŞA BELEDİYESİ Mahalle: ŞİRİNYALI Mahalle tanımlı kodu: 30 Meydan, bulvar, cadde, sokak/köşe adı: İSMET GÖKŞEN Caddesi Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 1 Orta yapı no: 36 Bile adı: ... APT. Merali adı:				<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input checked="" type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ez ilana <input type="checkbox"/> 13.Faahşelik <input type="checkbox"/> 5.Kat katması <input type="checkbox"/> 14.Makamlar tesisi <input type="checkbox"/> 6.Yeni <input type="checkbox"/> 15.Elaaklar tesisi <input type="checkbox"/> 7.Değeri <input type="checkbox"/> 16.Yeni değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tamam <input type="checkbox"/> 17.Yeni duvar <input type="checkbox"/> 9.Diğeri <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19....				13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no.	16.Zemin etüt onay tarihi		17.Planlaşım planı onay tarihi	18.Planlaşım tutarına amaç	19.Planlaşım alanı(m ²)
3. Pafta no				4. Ada no	5. Parsel no	6. Blok no	7. Bağlılık bölüm no	20. Tapu sicil belgesi veren kurum	21. Tapu vesika belgesi tarihi	22. Tapu sicil belge no.	23. CED raporu onay tarihi	24. Planlaşım raporu teslim tarihi	25. Planlaşım raporu onay tarihi	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
18L-İb	5825	06						3.BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.01.2008						
9. Ruhsatın onay tarihi				10. Ruhsat no				11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi					
13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu tarihi				15. İmar durumu no.		16. Zemin etüt onay tarihi					
17. Planlaşım planı onay tarihi				18. Planlaşım tutarına amaç				19. Planlaşım alanı(m ²)		20. Tapu sicil belgesi veren kurum					
21. Tapu vesika belgesi tarihi				22. Tapu sicil belge no.				23. CED raporu onay tarihi		24. Planlaşım raporu teslim tarihi					
25. Planlaşım raporu onay tarihi				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi				27. Tapu vesika belgesi tarihi		28. Tapu sicil belge no.					

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhedinin	Şantiye Şefinin
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no APARTMAN YÖNETİCİSİ ŞEKİP DİNÇER <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Yabancı	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no APARTMAN YÖNETİCİSİ ŞEKİP DİNÇER	43. Adı soyadı, unvanı
33. Oda sicil no	34. Oda sicil durum belge no	44. TC kimlik no
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	45. Oda sicil durum belge no
38. Vergi kimlik no	39. Vergi kimlik no	46. Oda sicil durum belge no
30. Adres ŞİRİNYALI MAH.İSMET GÖKŞEN CAD.NO:36 ANTALYA	31. İmza	47. Adres
37. Sigorta sicil no	38. Sicilgöme tarihi	39. Sicilgöme no
40. Yapı mütahhidi yetki belge no	41. Sicil esas adresi	42. İmza
43. Sicil esas adresi	44. İmza	45. Adres
46. Sicilgöme no	47. Sicilgöme tarihi	48. Sicilgöme no
49. Adres	50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
51. Müdahale öncesi veya yapım başlangıcı sonrası ortak alanlar	52. Bölünmüş bölünmüş sayı	53. Yüzölçümü(m ²)
11221 - Apartman binası (Üç ve daha çok daireli)	20	2772.00
12301 - Dükkan	5	1198.00
99999 - Ortak Alan (Öm ortak alanların toplamı - detay)		200.00
Toplam 11221 - Apartman binası (Üç ve daha çok daireli)	25	4170.00

Yapı İle İlgili Özellikler			
54. Daireler yapı sayısı	55. Yapıda başlangıç bölünmüş sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m ²)
1	25	20	480.00
59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam başlangıç bölünmüş sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m ²)
1	25	20	480.00
63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	64. Yapının yer katı altı sayısı	65. Yapının yer katı üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı
4170.00	1	11	12
67. İmar kat sayısı	68. Yapının yer katı altı yüksekliği (m)	69. Yapının yer katı üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)
	3.00	35.50	36.50
71. İmar kat yüksekliği (m)	72. Yapının alanı (m ²)	73. Yapının duvarı	74. 1 m ² maliyeti (YTL)
	1780590.00	III	427.00
75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arazi değeri (YTL)	77. Arazinin toplam maliyeti (YTL)	78. Form düzenlenmiş toplam maliyeti (YTL)
1780590.00			1780590.00

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Isınma Sistemi	80. Tesisatlar	81. Ortak Kullanılan Alanlar	82. Yapının Tesisat Sistemi
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma tesisatı <input type="checkbox"/> 2. Bina içi ısıtma <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. ısıtma <input type="checkbox"/> 7. ...	<input type="checkbox"/> 1. Arızna <input type="checkbox"/> 2. Ebece tesisatları <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Ebece <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Pesu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paslanmaz <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Beket katı/üstü <input type="checkbox"/> 3. Akış engelleri <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. İnciye/dairesi <input type="checkbox"/> 6. Yönlendirici <input type="checkbox"/> 7. Erişim değı <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Bina değı <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yürme halatları <input type="checkbox"/> 12. ...	<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığın (Kafes) <input type="checkbox"/> 3. ... <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perpet sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perpet sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Yarı prebeton <input type="checkbox"/> 1.5. Karma <input type="checkbox"/> 1.6. ...
83. Isınma Sistemi	84. Sıcak Su Tesisatı	85. Sıcak Su Tesisatı	86. Dışarı Doğru Makroli Sistem
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şöben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kasa <input type="checkbox"/> 5. Mijanser <input type="checkbox"/> 6. ...	<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...	<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şöben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kasa <input type="checkbox"/> 5. Mijanser <input type="checkbox"/> 6. ...	<input type="checkbox"/> 1. Dışarı <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpiz <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif <input type="checkbox"/> 9. ...
87. Isınma Sistemi	88. Sıcak Su Tesisatı	89. Sıcak Su Tesisatı	90. Dışarı Doğru Makroli Sistem
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şöben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kasa <input type="checkbox"/> 5. Mijanser <input type="checkbox"/> 6. ...	<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...	<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şöben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kasa <input type="checkbox"/> 5. Mijanser <input type="checkbox"/> 6. ...	<input type="checkbox"/> 1. Dışarı <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpiz <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif <input type="checkbox"/> 9. ...

Yapı Projeleri					
90. Oray tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no.	94. Adresi	95. İmza
15.05.1997	ABDULLAH BUDAK		5489	TEOMANPAŞA CAD.ŞAHİNOĞLU APT.NO:4/1 ANTALYA	[İmza]
02.08.1997	ORHAN BUDAK		39962	GÜLLÜK CAD.M.İŞİK APT.NO:87/1 ANTALYA	
	BEDİLİ FAİK KESKİN				
	MUSTAFA BAĞIR				

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)



Yapı Denetimi					
	102. Adı Soyadı	103. TC kimlik no	104. Oda sicil durum belge no	105. Adresi	106. İmza
Mimari					
Statik					
Elektrik					
Mekanik Tesisat					

Yapı Denetim Kuruluşu				
107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
		110. İzin belge no ve sınıfı		

Mimari Proje Müellifi				
113. Adı, soyadı	114. TC kimlik no	115. Oda alıcı durum belge	116. Adres	117. İmza
Deniz Fırat BUDAK				

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
118. Değeri (YTL)	119. Makbuz tarihi	120. Makbuz numarası	
1535.00	26.06.2008	2715	

Yapı Kullanma İzin Belgesi İle İlgili Olarak Ödenen Vergiler				
121. Düzenleyen vergi dairesi	122. Cinsi	123. Tarihi	124. Numarası	125. Daire sahibi
1. MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ	İLİŞİK KESME	25.06.2008	10595	Şekerbank T.A.Ş. PERS.MUNZAM GÖV.
2.	BEL.BORCU YOKTUR	25.06.2008	1236349	Şekerbank T.A.Ş. Pers.Mun.Sos.Göv.
3.				
4.				
5.				
6.				

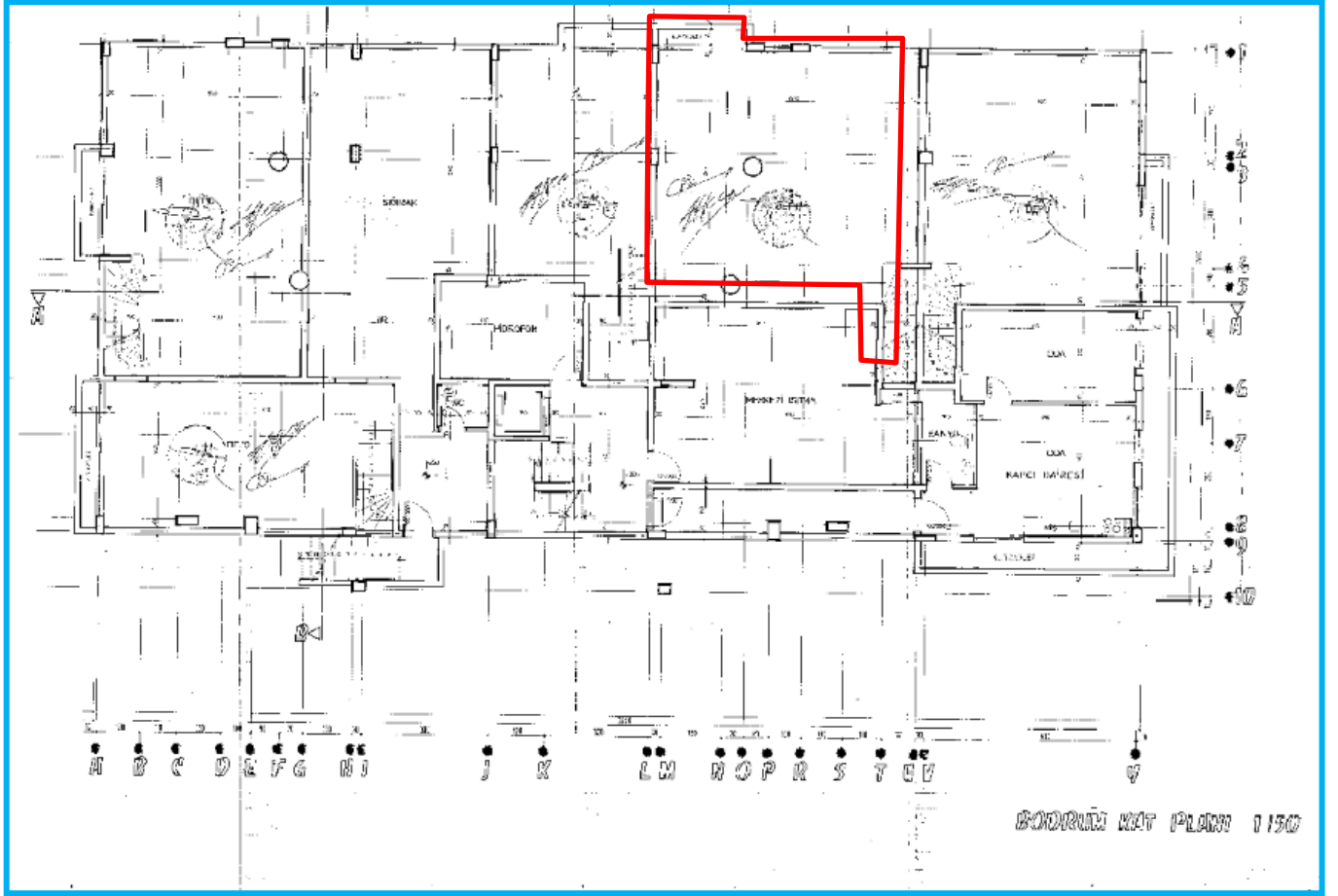
126. Diğer hususlar
D içkapılan için verilmiştir (toplam: 1 içkapı) ZEMİN KATTA 4 NOLU DÜKKAN (300 M2)

Yapı sahibinin 26.06.2008 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzalanılarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyanınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler		
127. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
Nuray ERTUNÇ İşkan görevlisi 11508666966 26.06.2008		
130. Belgeyi tetkik eden yetkilinin Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	131. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	132. Onay kodu
MUSTAFA BAŞTUĞ İmar ve Şehircilik Müd.Yrd. 37687142570 26.06.2008	Rıza DEMİR İmar ve Şehircilik Müd.V. 25861183464 26.06.2008	260745

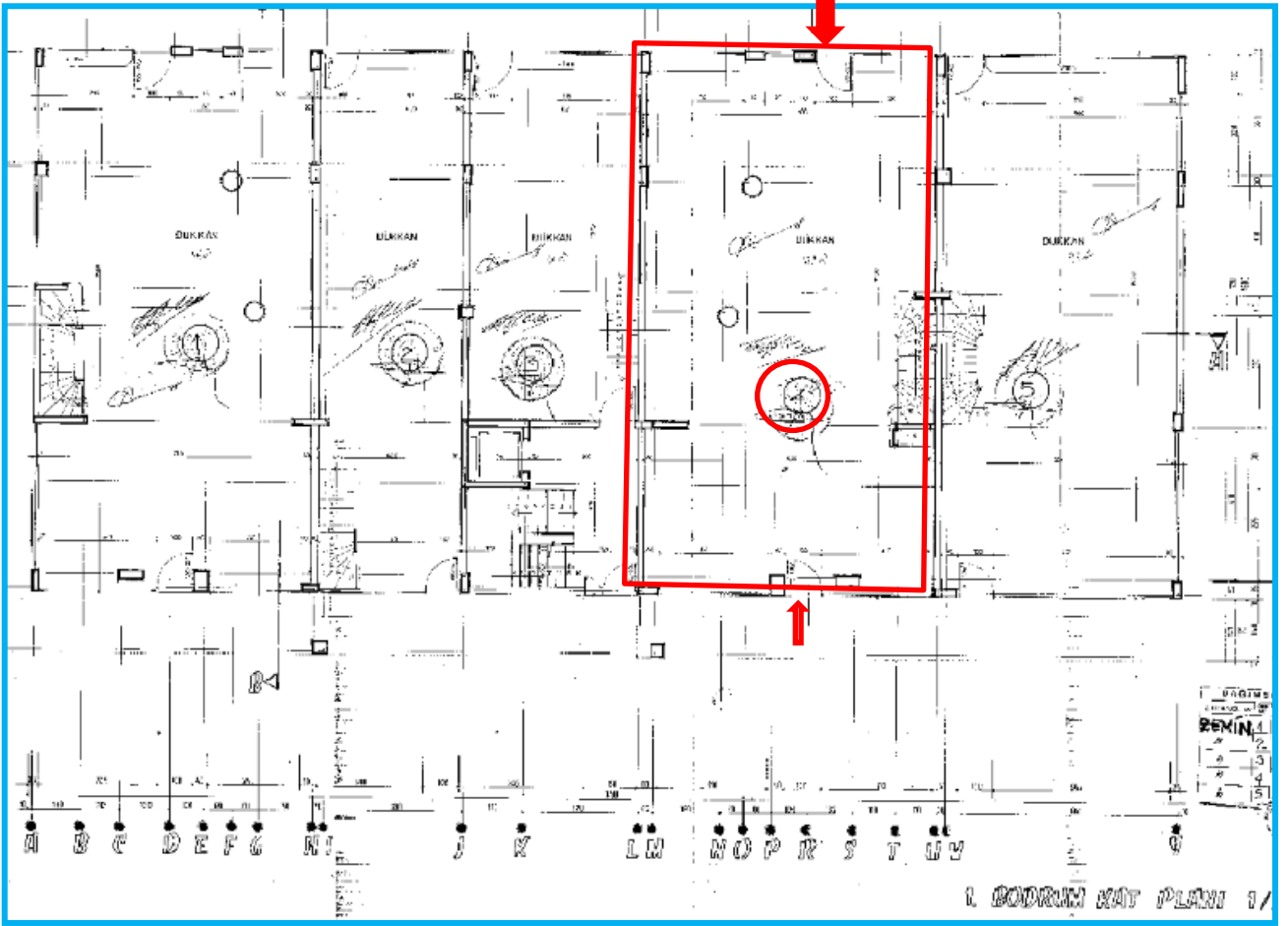
Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)





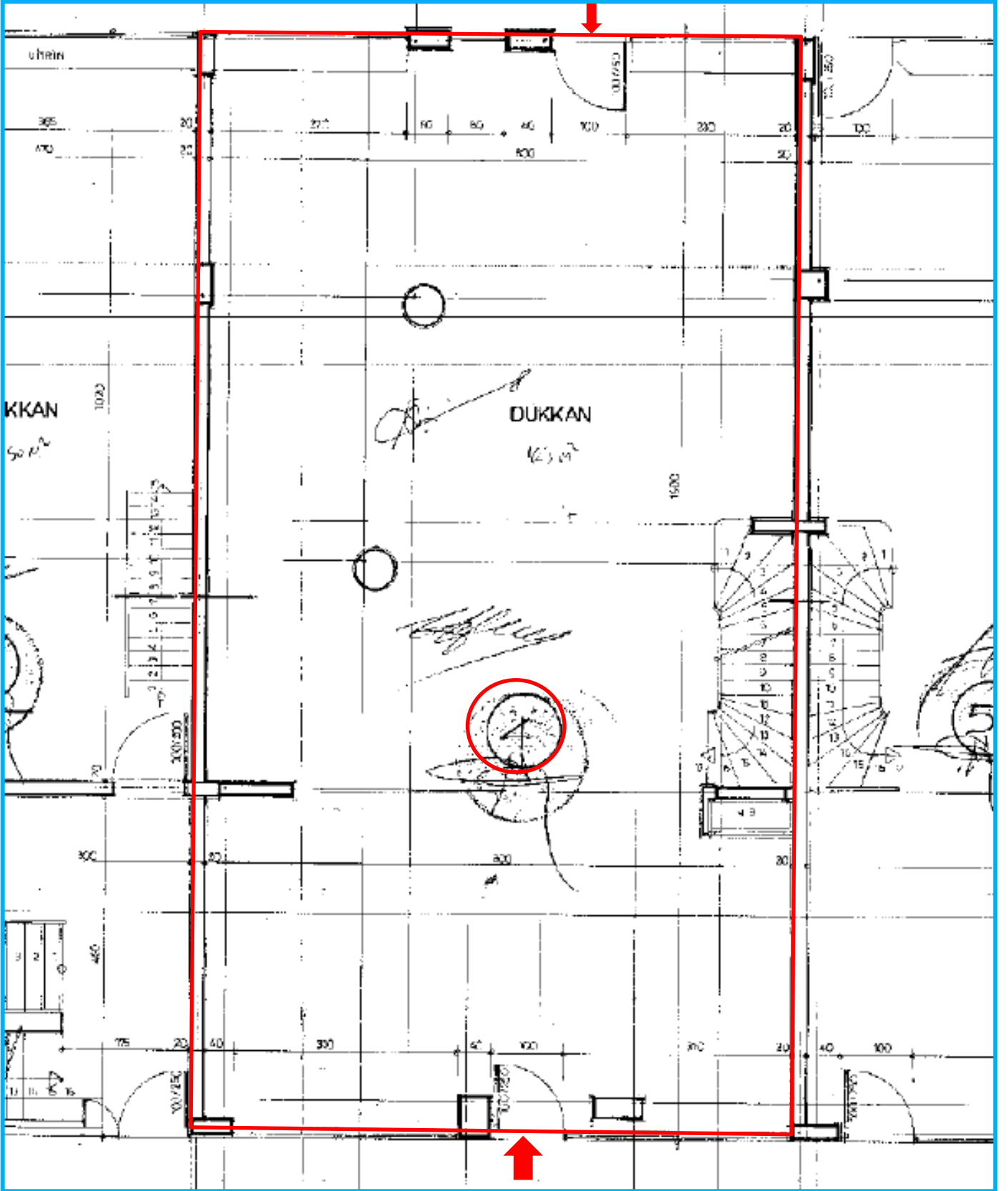
Bodrum Kat





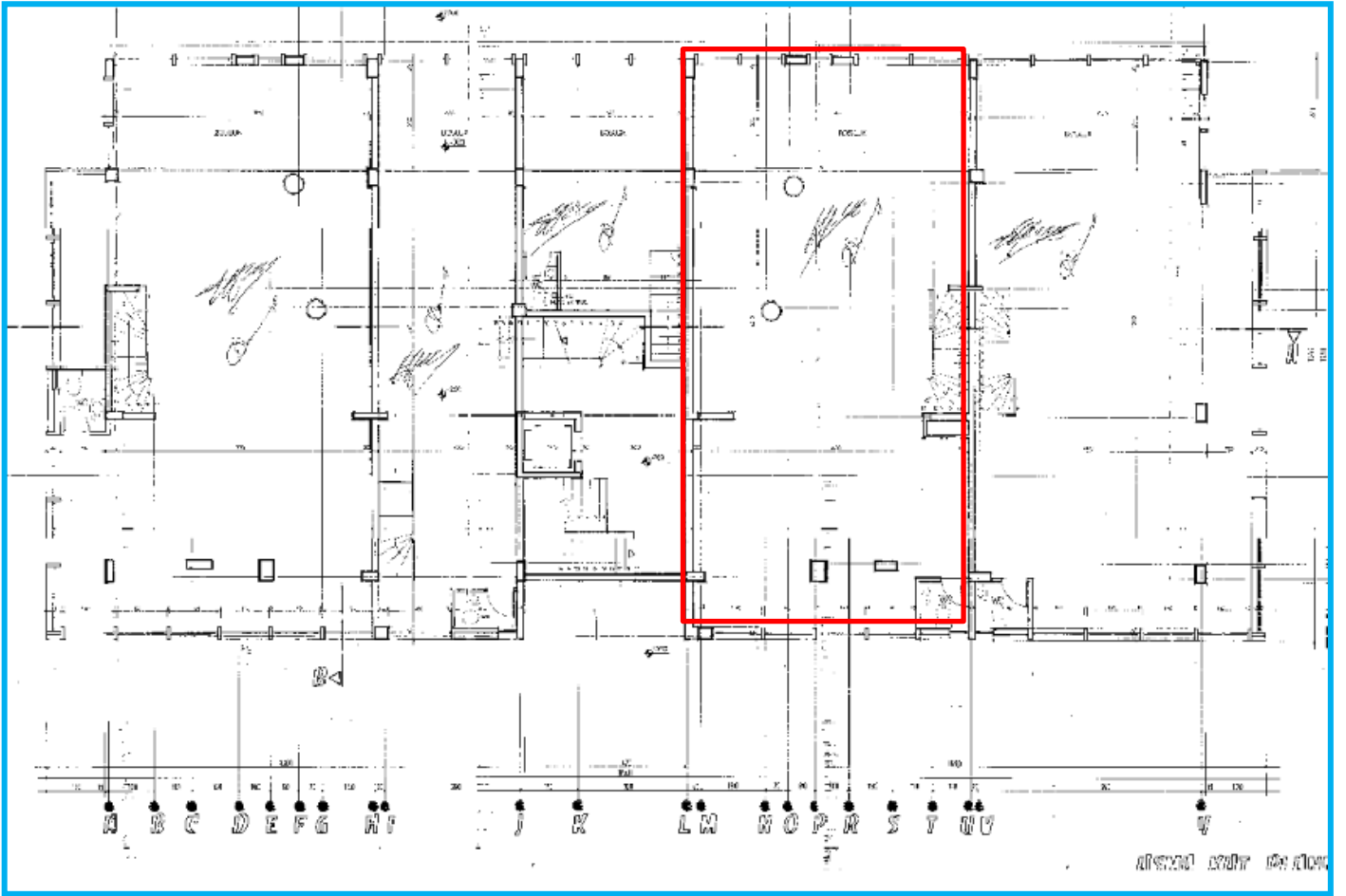
Zemin Kat





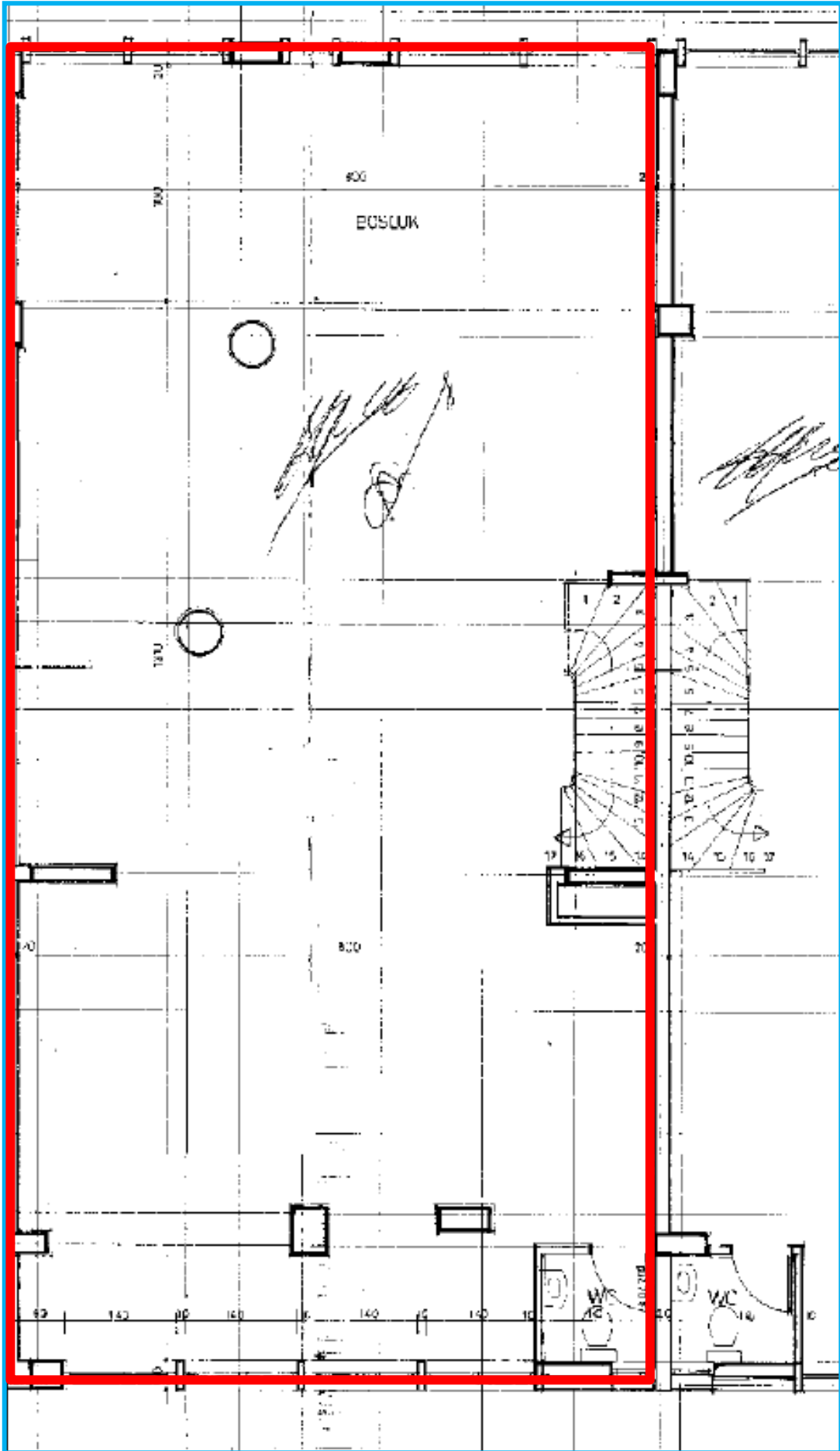
4 Nolu Bağımsız Bölüm





Asma Kat






4 Nolu Bağımsız Bölüm Asma Kat Alanı



9- ADRES SORGU

ANTALYA / MURATPAŞA / ŞİRİNYALI MAHALLESİ / İSMET GÖKŞEN (Cadde) / 36D - Məskən - Bağımsız Ana Giriş - Kısmi İskan



350359683	5825	6	-	-	Bina Ana Giriş	-	DEMİRCİ HASAN BEY APT.	36	1711003267	20	Məskən	Özel	İskan	-
551413198	5825	6	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	DEMİRCİ HASAN BEY APT.	36B	1278479843	-	Eczane	Özel	İskan	-
680858958	5825	6	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	DEMİRCİ HASAN BEY APT.	36D	1277879860	-	Banka Şubesi	Özel	İskan	-
117990449	5825	6	-	-	Tehsis	-	DEMİRCİ HASAN BEY	36	1711003267	20	Məskən	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1278779838

Windows'u Etkinleştir
Windows'u etkinleştirmek için Ayarlar'a



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.



İlkyay 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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

