

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina
(Şube ve Lojman)

Mahmudiye Mahallesi
77 Ada 59 Parsel

Mahmudiye Mahallesi
Akdeniz / MERSİN



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2025

Rapor No;
2025_685



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



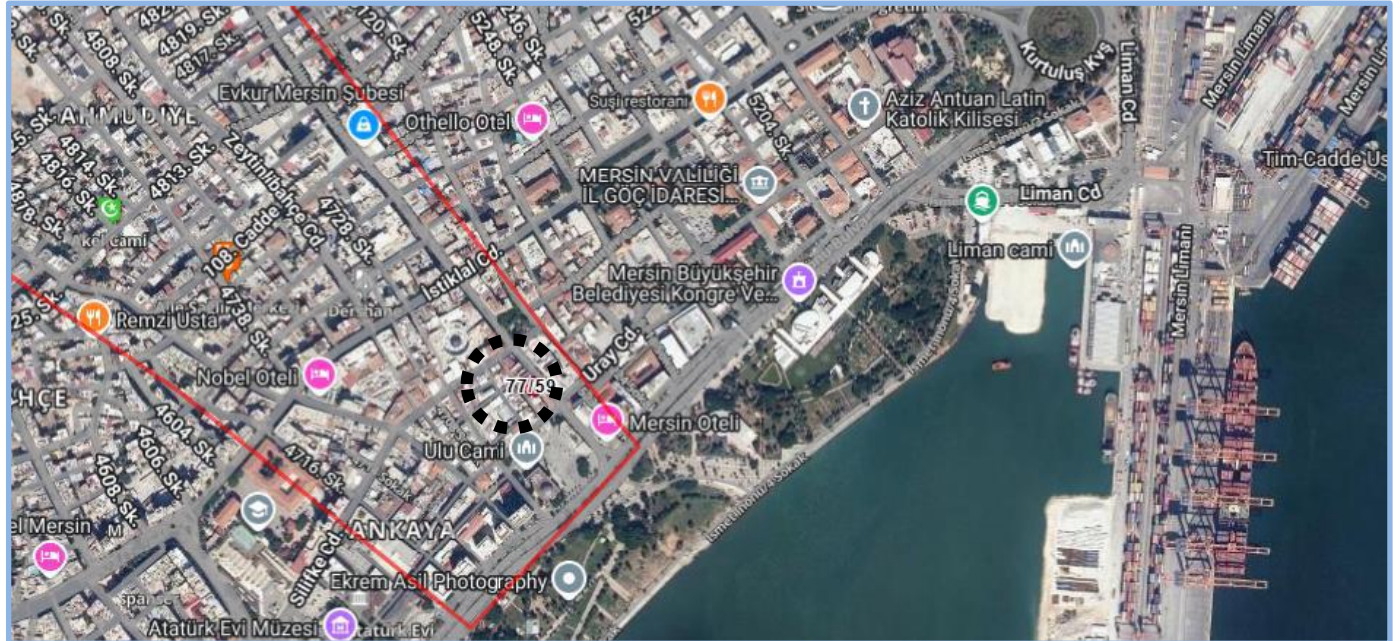
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_685
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Bina (Şube ve lojman)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Mahmudiye (Çankaya) Mh. Kuvayı Milliye Cd. No:9A (Banka Şb.) Akdeniz / MERSİN Mahmudiye (Çankaya) Mh. Kuvayı Milliye Cd. No:9 D: 1, 2, 3 ve 4 (Lojmanlar) Akdeniz / MERSİN
Tapu Kayıtları	Mersin ili, Akdeniz İlçesi, Hamidiye mahallesi, 220.00 m ² yüzölçüme sahip, 77 ada, 59 parsel numaralı "Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Bina"
İmar Durumu	Parsel 17.07.1998 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Resmî Kurum Alanı" lejandında kalmakta olup, 15,50 m yükseklik yapılaşma şartlarına sahiptir. Söz konusu parsel 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Şube ve Lojman

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	48.000.000	57.600.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	9
2.2.3 Kadastro İncelemesi.....	10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri.....	10
2.3.1 İmar Durumu.....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	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 Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
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 Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
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.....	11
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	12
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası.....	13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
3.2.1 Mersin İli	14
3.2.2 Akdeniz İlçesi	14
3.2.3 Mahmudiye Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	14
3.2.4 Ulaşım	14
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	15
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	15
3.4.2 Bina Özellikleri.....	15
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.....	16
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.....	16
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	17
4.1 Değer Tanımları	17
4.2 Değerleme Yöntemleri	17
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	19
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	19
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	19
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	20
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 Çıktıların 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 Gerekçesi 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 Ortaklıkları 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 Uyarınca 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, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
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_685 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı 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, 19.06.2025 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 gayrimenkul Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Kuvayı Milliye Caddesi ve 4702. Sokak arasında yer almaktadır.

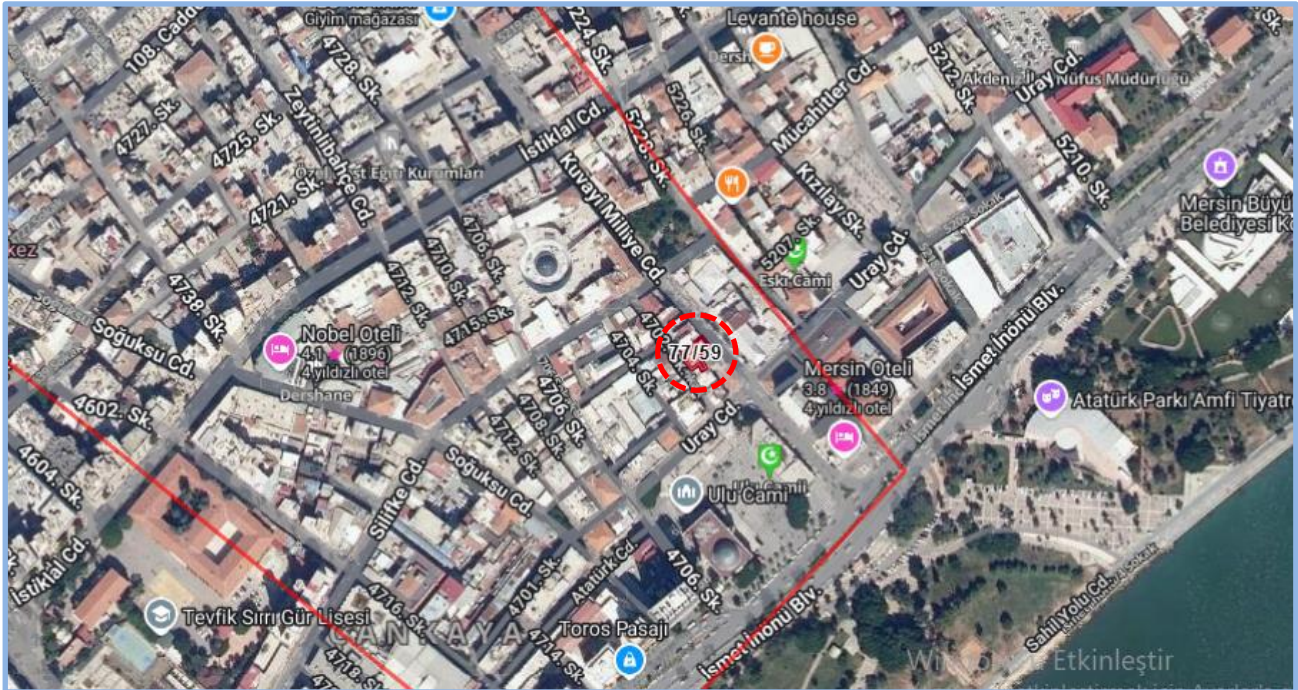
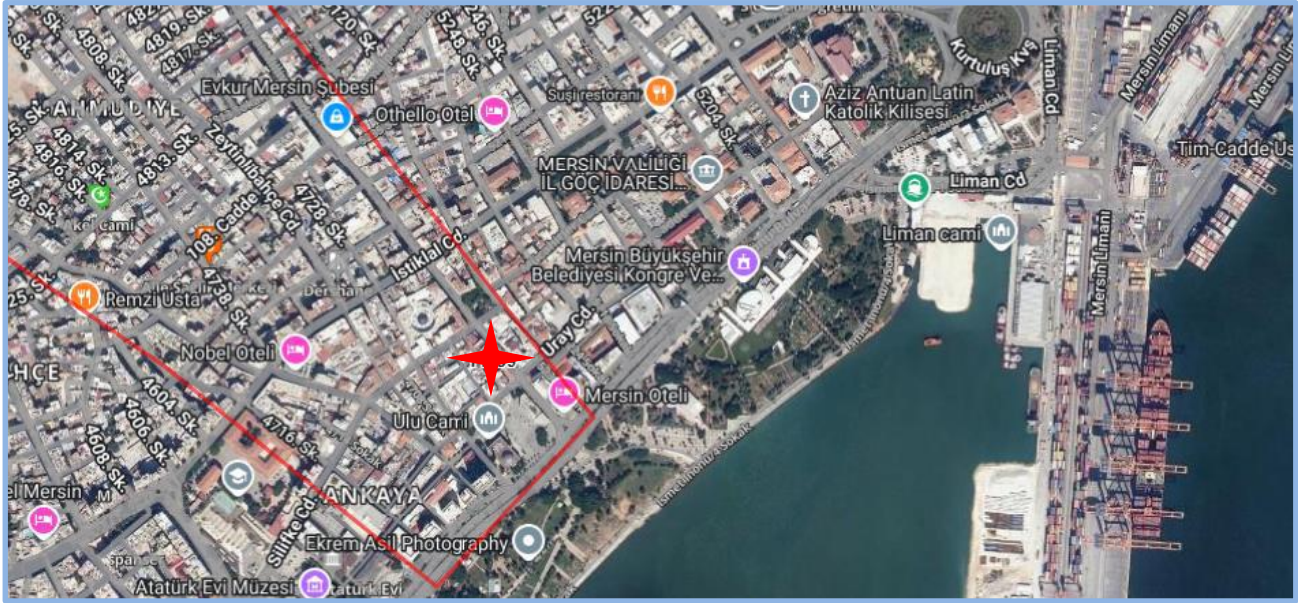
Gayrimenkullerin açık adresi:

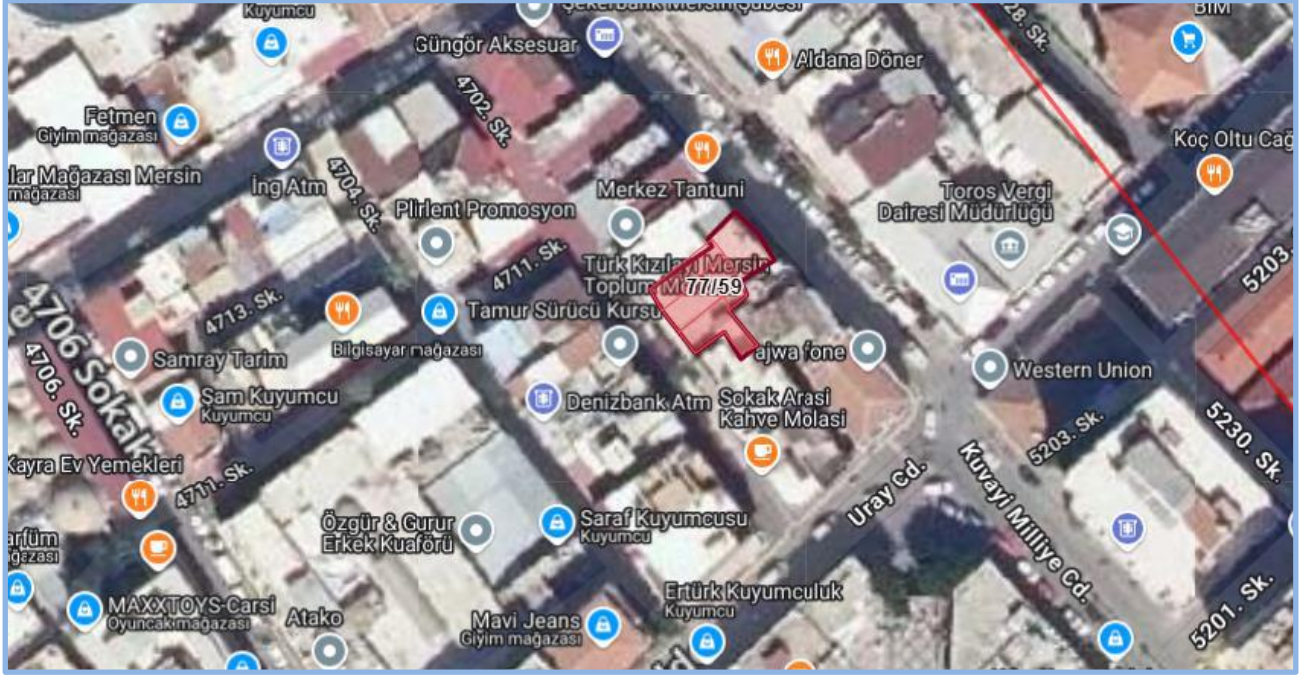
Çankaya Mh. Kuvayı Milliye Cd. No: 9A (Banka Şb.) Akdeniz / MERSİN (UAVT Kodu: 2525500803)

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

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

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz ölçümü	Hisse	Cilt	Sahife
Mersin	Akdeniz	Mahmudiye	77	59	220,00 m ²	1/1	26	2466
Niteliği	Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman							
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.							
Edinme Sebebi	Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 15-01-2020 / 1142							

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 30.05.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

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

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

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

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

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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



2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul 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.

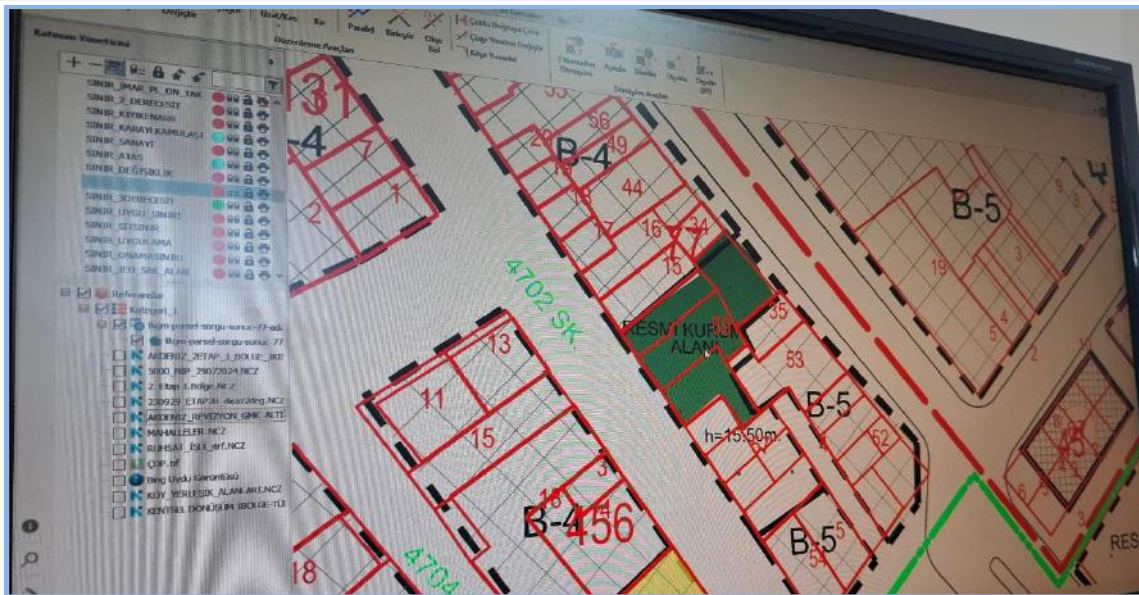
2.3.1 İmar Durumu

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

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

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

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



Kaynak : Akdeniz Belediyesi



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

Tapu Müdürlüğü Arşivi

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

Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi

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

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

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, 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 20.09.1991 tarih, 108/32 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

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

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

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

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

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

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

2025 yılının 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.

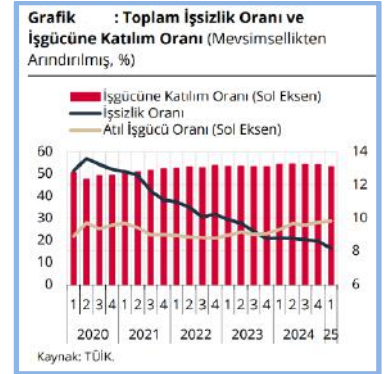
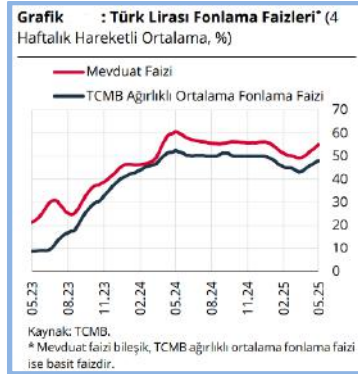
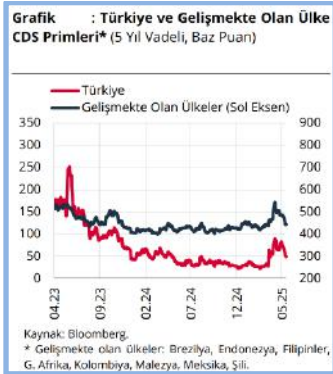
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla 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 mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist 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 sıkılaşmıştır. 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 sıkılaşma 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

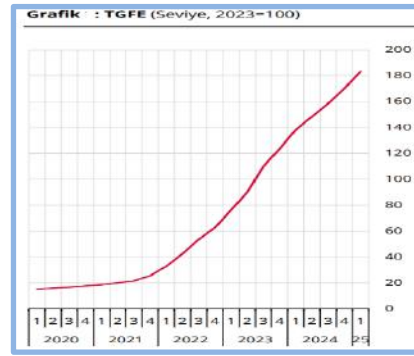
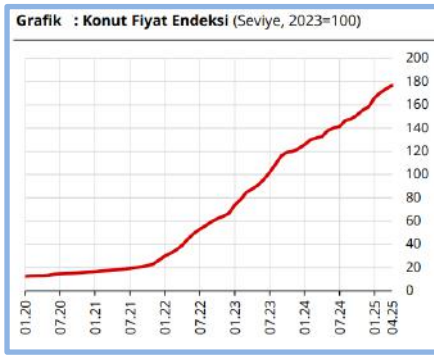
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken 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.





Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşma başlayacağı yönündedir. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Mersin İli

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

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

3.2.2 Akdeniz İlçesi

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

3.2.3 Mahmudiye Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

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

3.2.4 Ulaşım

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



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, Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Mahmudiye Mahallesinde yer almaktadır.

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

3.4.2 Bina Özellikleri

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

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

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

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

Mimari Projesine göre;

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

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

Mimari Projesine göre;

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

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

Mimari Projesine göre;

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

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

Mimari Projesine göre;

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

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

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m²)

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



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

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

Genel Özellikler	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Yaşı	: 34
İnşaat Nizamı	: Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: 954 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre)
Toplam Kat Adedi	: 5
Dış Cephe	: Kısmen Kompozit Cam Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	: Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	: Mevcut Değil
Otopark	: Mevcut Değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

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

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

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

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

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

Katlar arası dolaşımı sağlayan 1 adet merdiven bulunmaktadır.

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

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

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

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



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer 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.

Zayıf Yönleri

- × 34 yıllık yapı olması,
- × Bakım ihtiyacının bulunması,
- × Bölgede yaşanan otopark sorunu.

Fırsat

- + Yapının sahile yakın konumda bulunması,
- + Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu 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 ve lojman olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan, Konut ve Büro kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir. Dükkan emsallerinde, bodrum kat ¼ oranında, asma ve zemin üstü kat ½ , normal katlar da ise 1/3 oranı, zemine indirgemek (benzeştirmek) için uygulanmıştır.

Bina Emsalleri (Kroki ve hesaplamalarda yer verilmemiş bilgi amaçlı sunulmuştur)

- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, ara sokak üzerinde, bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere 5 katlı, +31 yıllık yapı, bakımsız, 395 m² inşaat alanına sahip bina 14.750.000 TL bedel ile satılıktır. (14.750.000 TL / 395 m² : 37.342 TL/m²) **(Ceren Gayrimenkul - 0 (545) 815 09 45)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, ara sokak üzerinde, zemin kat + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı, 26-30 yıllık yapı, bakımsız, 595 m² toplam inşaat alana sahip bina 30.000.000 TL bedel ile satılıktır. (30.000.000 TL / 595 m² : 50.420 TL /m²) **(Aysun Yazıcıoğlu - 0 (546) 596 35 37)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, cadde üzerinde, zemin kat + 5 normal kat olmak üzere 6 katlı, +31 yıllık yapı, bakımlı, 2.400 m² toplam inşaat alanına sahip bina 70.000.000 TL bedel ile satılıktır. (70.000.000 TL / 2.400 m² : 29.166 TL/m²) **(Fa Emlak - 0 (506) 889 69 79)**

Satılık Dükkan Emsalleri

- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, cadde üzerinde, 26-30 yıllık yapı, 850 m² (bodrum 400 m², zemin 200 m², 1.normal 250 m²) olduğu beyan edilen ancak 700 m² (bodrum 320 m², zemin 170 m², 1.normal 210 m²) alana sahip olduğu düşünülen dükkan 35.000.000 TL bedel ile satılıktır. **(Fa Emlak Mersin - 0 (543) 329 18 66)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, +30 yıllık yapı, 230 m² (zemin 50 m², 1.normal 90 m², 2.normal 90 m²), olduğu beyan edilen ancak 217 m² (zemin 47 m², 1.normal 85 m², 2.normal 85 m²) alana sahip olduğu düşünülen dükkan 24.500.000 TL bedel ile satılıktır. **(Dünya Gayrimenkul - 0 (532) 486 66 83)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, sokak üzerinde, zemin katta, 21-25 yıllık yapıda, 250 m² olduğu beyan edilen ancak 220 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 35.000.000 TL bedel ile satılıktır. **(Nova Gayrimenkul - 0 (507) 180 51 75)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, ara sokak üzerinde, 250 m² (bodrum 50 m², zemin 100 m², 1.normal 100 m²) olduğu beyan edilen ancak 218 m² (bodrum 48 m², zemin 90 m², 1.normal 90 m²) alana sahip olduğu düşünülen dükkan 22.500.000 TL bedel ile satılıktır. **(Fa Emlak Mersin - 0 (543) 329 18 66)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, cadde üzerinde, 289 m² (zemin 37 m², asma 37 m², 1.normal 97 m², 2.normal 118 m²), olduğu beyan edilen ancak 217 m² (zemin 35 m², asma 34 m², 1.normal 90 m², 2.normal 111 m²) alana sahip olduğu düşünülen dükkan 15.000.000 TL bedel ile satılıktır. **(Eskiz Gayrimenkul - 0 (555) 983 94 34)**



Kiralık Dükkan Emsalleri

- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın, Kuyumcular Çarşısında konumlu, 65 m² (zemin 25 m², asma 40 m²) olduğu beyan edilen ancak 58 m² (zemin 22 m², asma 36 m²) alana sahip olduğu düşünülen dükkan 35.500 TL/ay bedel ile kiralıktır. **(Exper Gayrimenkul - 0 (541) 143 18 82)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın, Ulu Cami Sokağında konumlu, 50 m² (zemin 22 m², asma 28 m²) olduğu beyan edilen ancak 44 m² (zemin 20 m², asma 24 m²) alana sahip olduğu düşünülen dükkan 60.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. **(Exper Gayrimenkul - 0 (541) 143 18 82)**
- Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın cadde üzerinde konumlu, 270 m² (zemin 150 m², asma 120 m²) olduğu beyan edilen ancak 215 m² (zemin 120 m², asma 95 m²) alana sahip olduğu düşünülen dükkan 50.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. **(Elmas Gayrimenkul - 0 (555) 190 50 99)**

Satılık Konut – Ofis Emsalleri

- Konu gayrimenkul ile ayrı caddede, 26-30 yıllık yapıda, 3.katta konumlu, 125 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 1.850.000 TL bedel ile satılıktır. **(Mersin Selay Emlak - 0 (555) 556 18 90)**
- Konu gayrimenkule yakın cadde üzerinde, 4 yıllık yapıda, 3.katta konumlu, 115 m² olduğu beyan edilen ancak 80 m² olduğu düşünülen 2+1 ofis 3.000.000 TL bedel ile satılıktır. **(Relax Emlak - 0 (539) 619 53 73)**
- Konu gayrimenkule yakın ara sokakta, 26-30 yıllık, içi yenilenmiş, 3.katta konumlu, 70 m² olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen 1+1 ofis/daire 1.295.000 TL bedel ile satılıktır. **(West Emlak - 0 (551) 638 61 71)**

Kiralık Konut – Ofis Emsalleri

- Konu gayrimenkule yakın caddede, 30 yıllık yapıda, 3.katta konumlu, 130 m² olduğu beyan edilen ancak 110 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 21.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. **(Gözen Emlak - 0 (535) 297 50 90)**
- Konu gayrimenkule yakın, 26-30 yıllık yapıda, 8.katta konumlu, deniz manzaralı 230 m² olduğu beyan edilen ancak 190 m² olduğu düşünülen ofis 45.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. **(Mission Emlak - 0 (530) 244 41 41)**
- Konu gayrimenkule yakın cadde üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, 8.katta konumlu, 360 m² olduğu beyan edilen ancak 320 m² olduğu düşünülen ofis 45.000 TL bedel ile satılıktır. **(Kuriş Emlak - 0 (505) 060 10 05)**

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



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

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

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

- Cadde üstünde yer alan dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan - büro/ofis binası arzi bulunmamaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 20-22 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Gayrimenkul alım satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen şifahi bilgilere göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün toplamda 40.000.000-50.000.000 TL aralığında satılabileceği; 150.000-200.000 TL/ay bedel ile kiralanabileceği bilgileri edinilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

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

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

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

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

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

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, 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. 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, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Dükkan Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	35.000.000	24.500.000	35.000.000	22.500.000	15.000.000	TL
Pazarlık Payı	5%	15%	15%	15%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	33.250.000	20.825.000	29.750.000	19.125.000	13.500.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	425	125	250	163	127	m ²
Alan Düzeltmesi	20%	6%	9%	14%	7%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	355	118	230	142	119	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	82.353	196.000	140.000	138.462	117.955	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	93.662	176.733	129.348	134.683	113.445	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	-10%	5%	5%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-10%	-5%	-5%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-20%	-12%	-17%	-20%	%
Toplam Düzeltme	5%	-35%	-12%	-12%	-10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	98.345	114.876	113.826	118.521	102.101	TL/m ²
			109.533,87			TL/m ²

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

Değerleme konusu yapının dükkan zemin katı için değer 110.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri				
	E6	E7	E8	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	35.500	31.250	50.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	15%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	30.175	26.563	45.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	45	36	210	m ²
Alan Düzeltmesi	13%	13%	25%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	40	32	168	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	789	868	238	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	754	830	269	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-15%	-20%	30%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-35%	-37%	-15%	%
Toplam Düzeltme	-40%	-47%	25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	453	440	336	TL/m ² /Ay
	409,46			TL/m ² /Ay

Değerleme konusu dükkanın ortalama kira değerinin zemin kat için 410 TL/m²/ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Konut/Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri			
	E9	E10	E11
Durum	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	1.850.000	3.000.000	1.295.000
Pazarlık Payı	10%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	1.665.000	2.700.000	1.230.250
Pazarlanan Alan (C)	125	115	70
Alan Düzeltmesi	39%	44%	17%
Düzeltilmiş Alan (D)	90	80	60
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	14.800	26.087	18.500
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	18.500	33.750	20.504



Konuma İlişkin Düzeltme	10%	5%	15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	15%	-20%	10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	10%	-5%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-10%	%
Toplam Düzeltme	30%	-25%	25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	24.050	25.313	25.630	TL/m ²
Ortalaması	24.997,57			TL/m ²

Değerleme konusu yapıda normal katlar için asgari satış değerinin 25.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Konut/Ofis Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kira Değeri

	E12	E13	E14
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Pazarlanan Değer (A)	21.000	45.000	45.000 TL
Pazarlık Payı	15%	15%	10% %
Düzeltilmiş Değer (B)	17.850	38.250	40.500 TL
Pazarlanan Alan (C)	130	230	360 m²
Alan Düzeltmesi	13%	12%	9% %
Düzeltilmiş Alan (D)	115	205	330 m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	162	196	125 TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	155	187	123 TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	-20%	-10% %
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	-10%	5% %
Mimari Özellik Düzeltme	0%	-5%	0% %
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	0%	10% %
Toplam Düzeltme	-10%	-35%	5% %
Şerefiye Uygulanmış Değer	140	121	129 TL/m²
Ortalaması	129,95		TL/m²

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

Değerleme konusu yapıda normal katlar için asgari kira değerinin 130 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:

- (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.

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 değerlendirme konusu gayrimenkullere kendi aralarında vasfı ve bulunduğu kat konumu özellikleri



dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
Zemin Kat	192	110.000	21.120.000
1.Normal Kat	192	55.000	10.560.000
2.Normal Kat	190	33.000	6.270.000
3.Normal Kat	190	28.000	5.320.000
4.Normal Kat	190	25.000	4.750.000
	954		48.020.000

Toplam Yaklaşık

48.000.000

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değerinin **48.000.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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



(b) 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 değerlerin 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 uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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



Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Değer (TL/m ²)
Zemin Kat	192	410	78.720
1.Normal Kat	192	205	39.360
2.Normal Kat	190	145	27.550
3.Normal Kat	190	137	26.030
4.Normal Kat	190	130	24.700
	954		196.360

Toplam Yaklaşık

196.000

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Kira Değerinin **196.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje 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 kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

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

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri 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 **"Zemin kat ve 1. Normal kat dükkan – üst katlar lojman"** olarak kullanılabileceği 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	48.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	196.000

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 **48.000.000-TL (Kırk Sekiz Milyon.-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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı 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 Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım 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 takdiri yapılmıştır.
- 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 Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	48.000.000	57.600.000	TL

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi 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

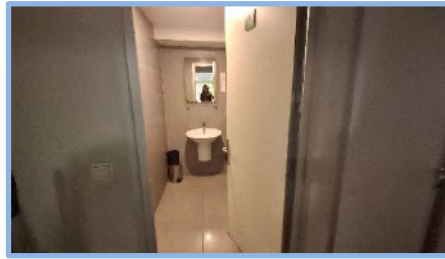
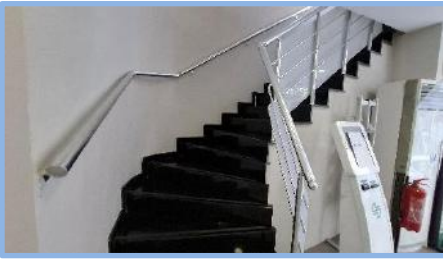


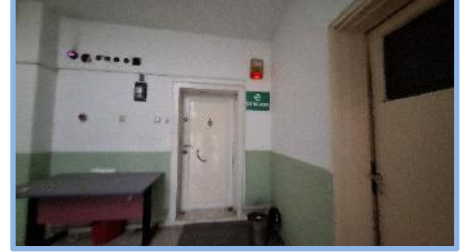
11. EKLER

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. Enerji Kimlik Belgesi
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.FOTOĞRAFLAR





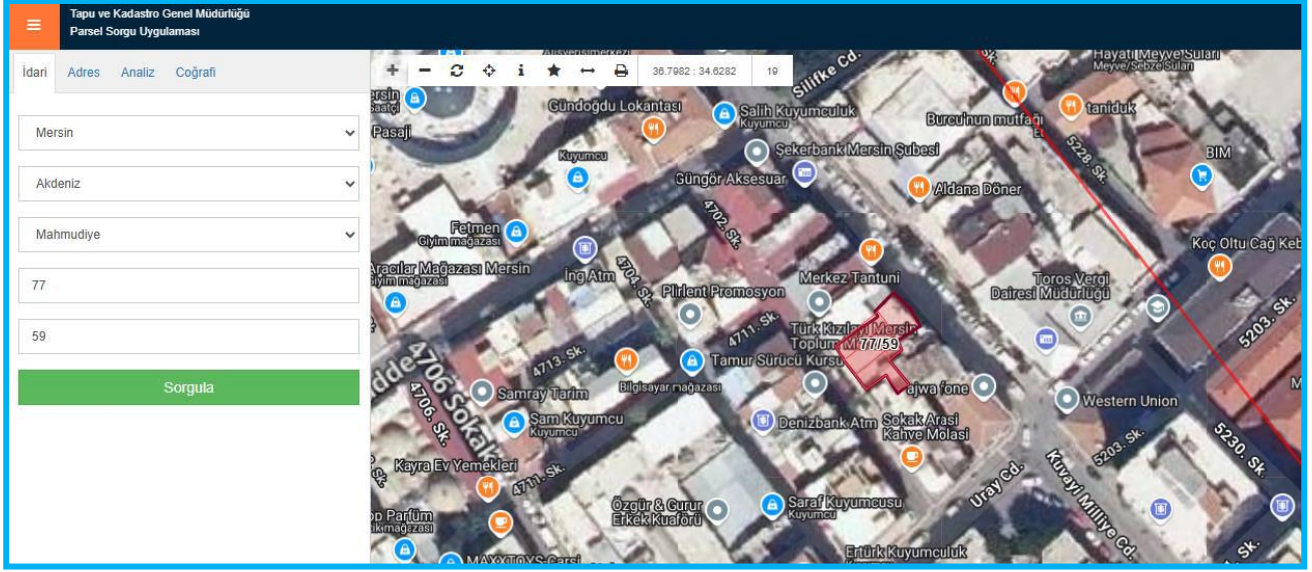
2.TAPU ÖRNEĞİ

İli		MERSİN		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		AKDENİZ					
Mahallesi		MAHMUDIYE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ZAFERCAD.					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00 8			77	59	ha	m ²	dm ²
					220,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BEŞKATLI ZEMİN ARTI BİRİNCİ KATTA BANKA SERVİS VE MÜŞTERİLERİ İKİNCİ KATTA BİRİNCİ MİSAFİRHANE BİRİNCİ MESKEN ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ KATLARDAN BİRER MESKENLİ KARGİR APARTMAN Planındadır					
	Sınır	Zemin Sistem No : 7445607 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER-PROJE-GELİŞTİRME-VE-GAYRİMENKUL-YATIRIM-ANONİM-ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	142	26	2466		15/01/2020		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

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

Hacı Bekir Uğurlu
Yetkili Müdür Yardımcısı

3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



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

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Kayıt Bulunamadı	

Bağlı Detaylar	
Tip	Alan (m2)
Yapı	52.24
Yapı	40.48
Yapı	66.52



4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:45



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	77/59
Taşınmaz Kimlik No:	7445607	AT Yüzölçümü(m2):	220.00
İl/ilçe:	MERSİN/AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akdeniz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUDIYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ZAFERCAD.	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2466	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞKATLI ZEMİN ARTI BİRİNCİ KATTA BANKA SERVİS VE MÜŞTEMİLATI İKİNCİ KATTA BİRİNCİ MİSAFİRHANE BİRİNCİ MESKEN ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ KATLARDA BİRER MESKENLİ KARGIR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515274688	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL	-	1/1	220.00	220.00	Tüzel	-

1 / 2

	YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 1142	
--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

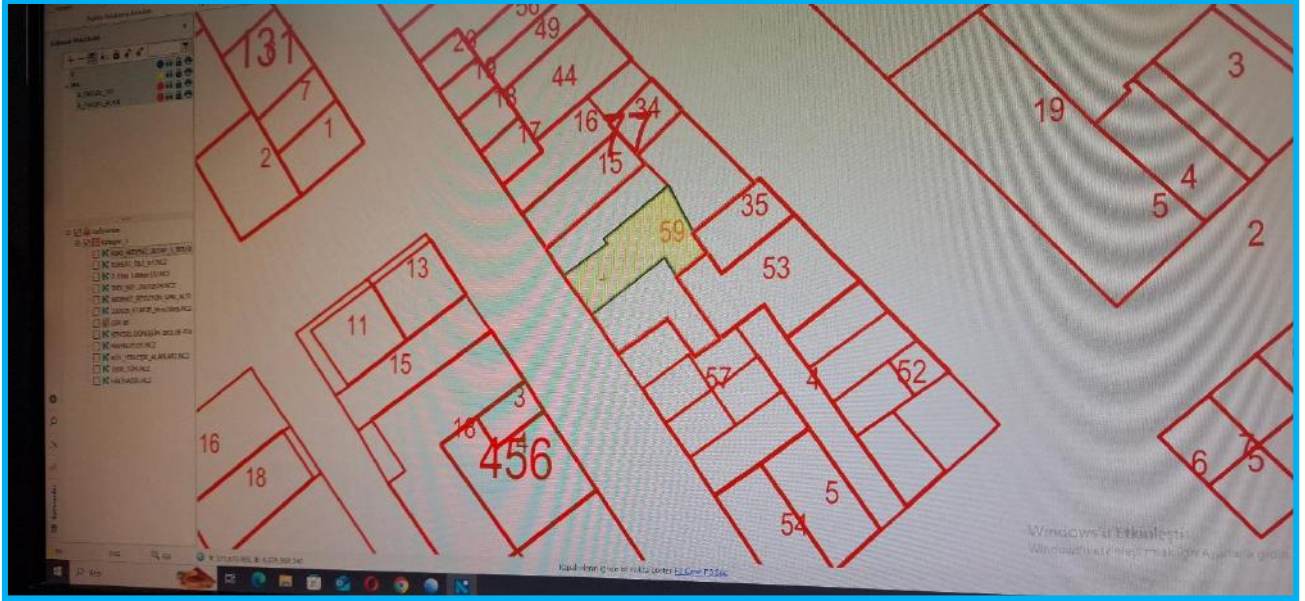
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 2



5. İMAR DURUMU





T.C.
AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-57526124-115.01.06-171482
Konu : İMAR DURUM BELGESİ

29.04.2025

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

İlgi : 29.04.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde; Mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tapuda tescilli olan Mersin İli Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel ait İmar Durumu Belgesi talep etmektesiniz.

Mersin İli Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel sayılı taşınmaz Belediyemiz Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında H:15.50 yapılanma koşullu "Resmî Kurum Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu taşınmaz 08.04.2015 tarih ve 7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Mersin Büyükşehir Belediyesi "Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Mersin İli Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel sayılı taşınmaz İmar Uygulaması görmemiş imar parseli olup, kamulaştırma alanı, yol, yeşil alan vs. kıyı çizgisi içerisinde veya orman arazisi içerisinde kalmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Abdullah AKTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Mahmudiye_77_59_1_1000 UIP

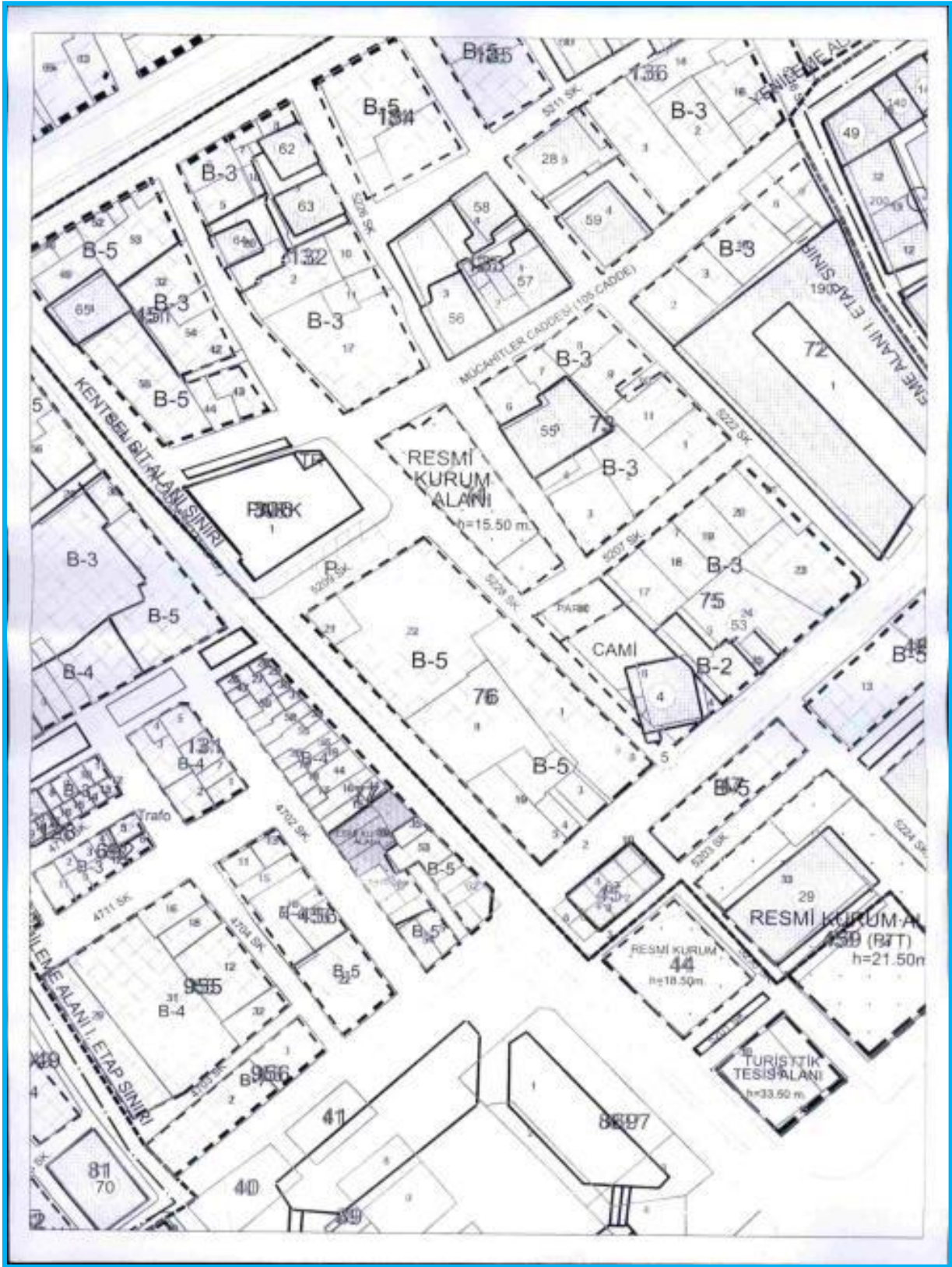
Doğrulama Kodu: 82119123-04e6-4aa5-91a4-e5c68733ee8

Doğrulama Linki: <https://www.turk.tic.gov.tr/mucukleri-belediye-ybby>

Adres: İbrazim Mahallesi Zeytinlibahçe Caddesi No:92 Akdeniz / Mersin
Telefon No: (324)336 65 83 Faks No: (324)336 40 16
e-Posta: imarveshicilik@akdeniz.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akdeniz.bel.tr>
Kep Adresi: akb44@so01.kep.tr

Bilgi için: Ufuk GÜNER
İmarat Teknikeri
Telefon No: -





6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

71

T.C.
MERSİN BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

③ Zemin 4 kat

YAPI KULLANMA İZİNİ

CİLT NO. 1,08
SAYFA NO 32
DOSYA NO: 1991

YAPININ YERİ (ADRESİ)

MAHALLESİ NAHMUDIYE
SOKAK - NO. 8
PAFTA 77
ADA 59
PARSEL 59
RUHSAT TAR. NO.

YAPININ SAHİBİ :

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

BÖLÜM : 1 İZİN KAĞIDININ KAPSAMI 14.4.1988
KAPSAM YAPININ TAMAMI İÇİN

BÖLÜM : 2 RUHSATIN TARİHİ - NO. SU

1 - ESAS RUHSATNAMESİNİN
TARİHİ 140488
CİLT NO. 3
SAYFA NO. 35
DOSYA NO.

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

BÖLÜM : 3 KULLANMA AMACI YÜZ.

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

BÖLÜM : 5 YAPININ İNŞA SÜRESİ
(İSTİKAMET VERİLDİĞİ)
BAŞLAMA TARİHİ 140488
BİTİŞ TARİHİ 200991

2 - EK RUHSAT NAMESİNİN
TARİHİ
CİLT NO. 000000
SAYFA NO.
DOSYA NO.

BÖLÜM : 6 YAPININ KAT SAYISI
KAT ADEDİ 5
BODRUM ADEDİ
YAPI YÜKSEKLİĞİ 16

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

BÖLÜM : 8 KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ

a) Daire ile İlgili Özellikler

KOD

ELEKTRİK U
H. AGAZI
ŞEHİRSUYU U

KALORİFER Y
SICAK SU Y
KANALİZASYON U
FOSEPTİK Y
ASANSÖR Y

b) Daire ile İlgili Özellikler

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

HER KAT 1 DAİRE, TOPLAM 4 DAİRE 1 İŞYERİDİR

140488 TARİH 3 CİLT 35 SAHİFE NUMARALI RUHSATNAME İLE YAPILAN VE YU

DA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPININ MUAYENESİNDE TASDİKLİ PROJESİNE VE GENEL SAĞLIK DUF

MUNA UYGUN OLARAK YAPILDIĞI UYGUN GÖRÜLDÜĞÜNDEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 30. MA

DESİ GEREĞİNCE YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI VERİLMİŞTİR.

*** 1 MİSAFİRHANE VE 3 DAİRE, VE ZEM+1. KATLA BAĞ. SERVİSLER VE BNK. MÜŞTERİ LAR

KULLANMA İZİNİ İMAR MÜDÜRÜ İMAR VE FEN İŞLERİ BELEDİYE BAŞKA

AMİRİ NİLGÜN ÜSTKAN DAİRE BAŞKANI ATILLA MİSİR

A. SEDAT DOKUR

bilsey

T.C.
ERSİN BELEDİYESİ
İN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

154 3
1988 35

TEMEL RUHSATI

İşin Fen Adamı : .. Adnan Umay .. inş. m. h. .. Ruhsat Tarihi : ..
İşin Sahibi : .. S. Çelikkale .. A. S. .. Cilt ve Sayfa No : ..
Tapunun : .. B. ... Pafta : .. 7.7. ... Ada : .. 59. ... Parselinde kayıtlı Mahmutiye mahal
Sokak-Cadde : .. kapı numarasındaki arazi üzerine yapılacak. Bel. n. h.
İşin temelleri toprak seviyesine çıkıncaya kadar işbu tezkere inşaat ruhsatı
kavminde kaimdir.

Ruhsat Şubesi Şefi

Fen İşleri Müdürü

Belediyeden imzaya durumuna göre istikamet verilmedikçe inşaatla başlanılmaz.
Su basman kontrolü yapılmadan diğer katların inşasına devam edemez.

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

İstikamet

Su Basman Kontrolü

İstikamet : ..
Su Basman Kontrolü : ..
Adı : ..
Soyadı : ..
Cinsiyeti : ..
Evliliği : ..
Mesleği : ..
Cevabı : ..

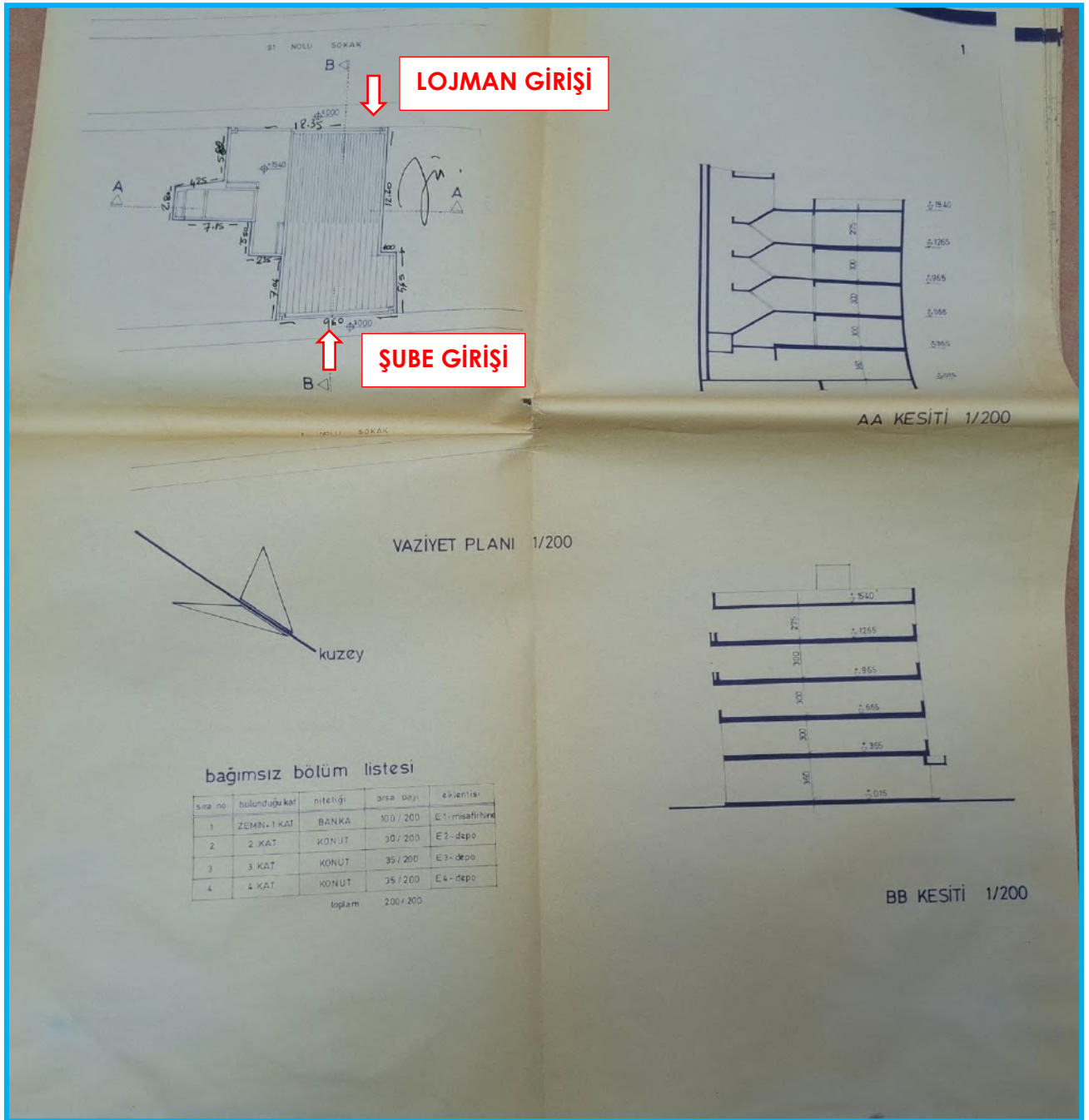
Temel Kontrol : ..
Planlar : ..
Talebi : ..
Fen İşleri : ..
Cevabı : ..

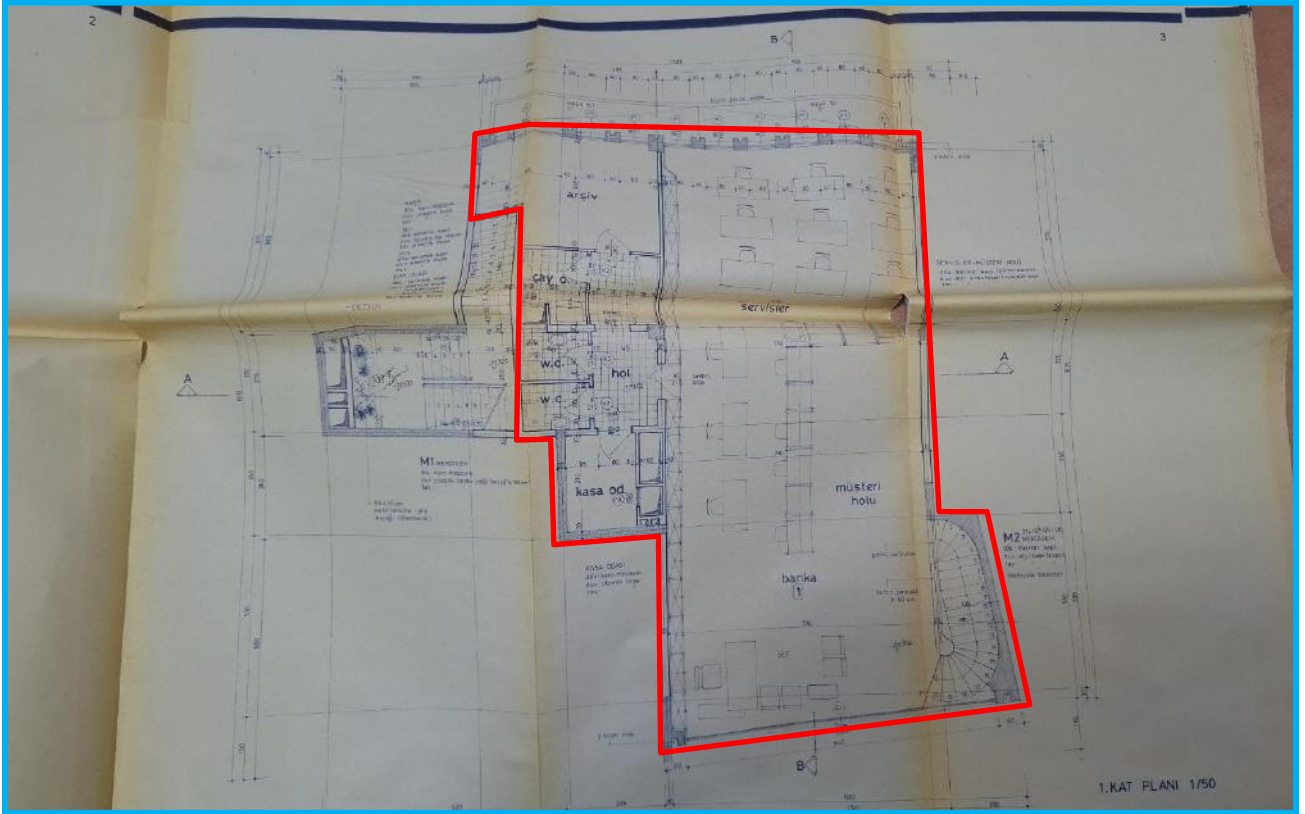
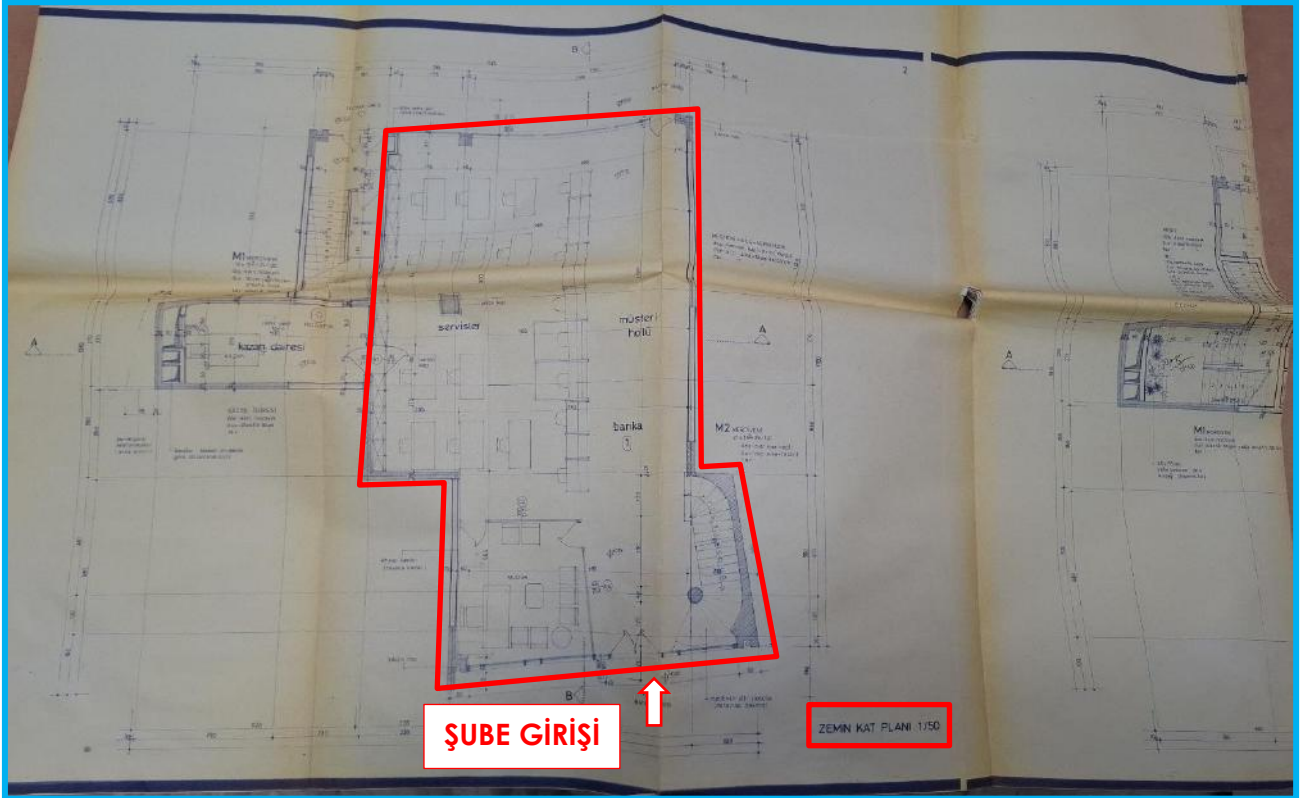
İstikamet Veren :

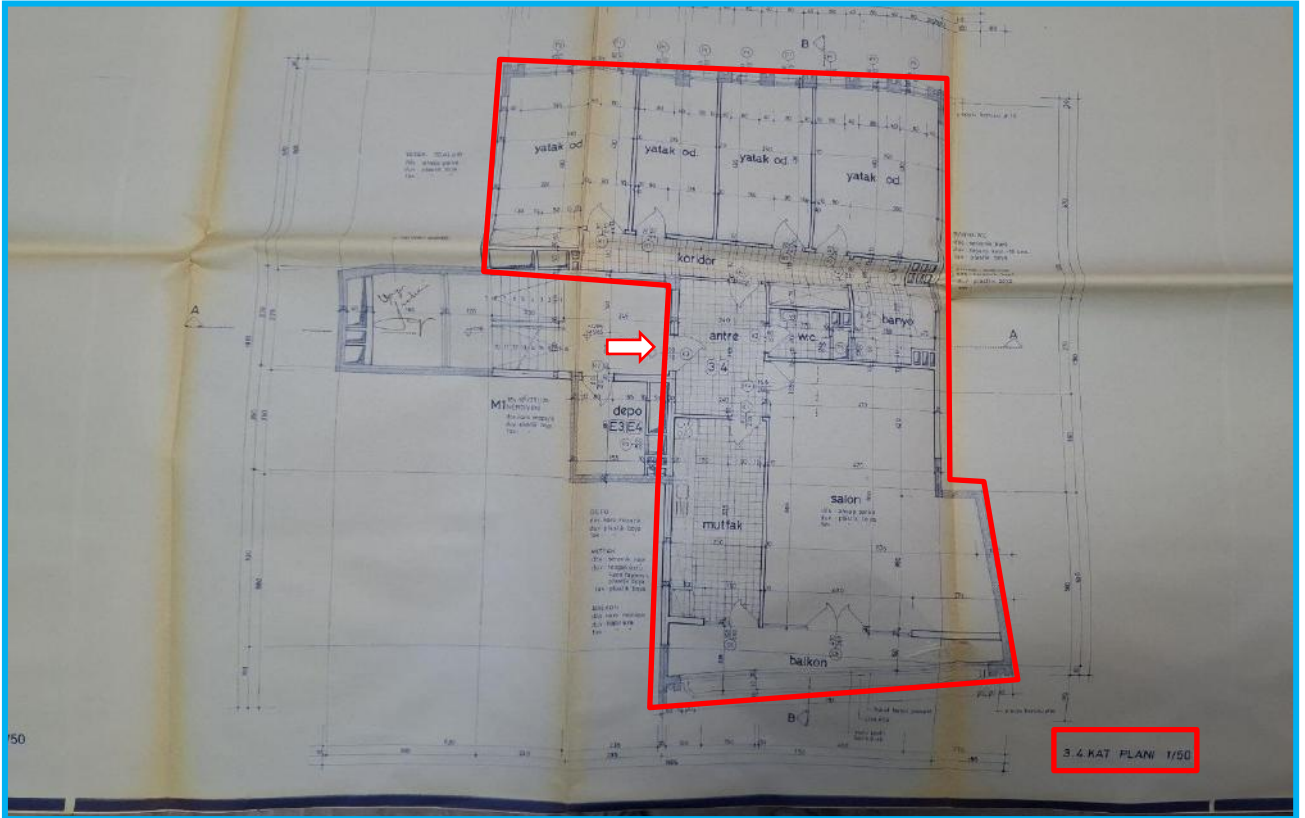
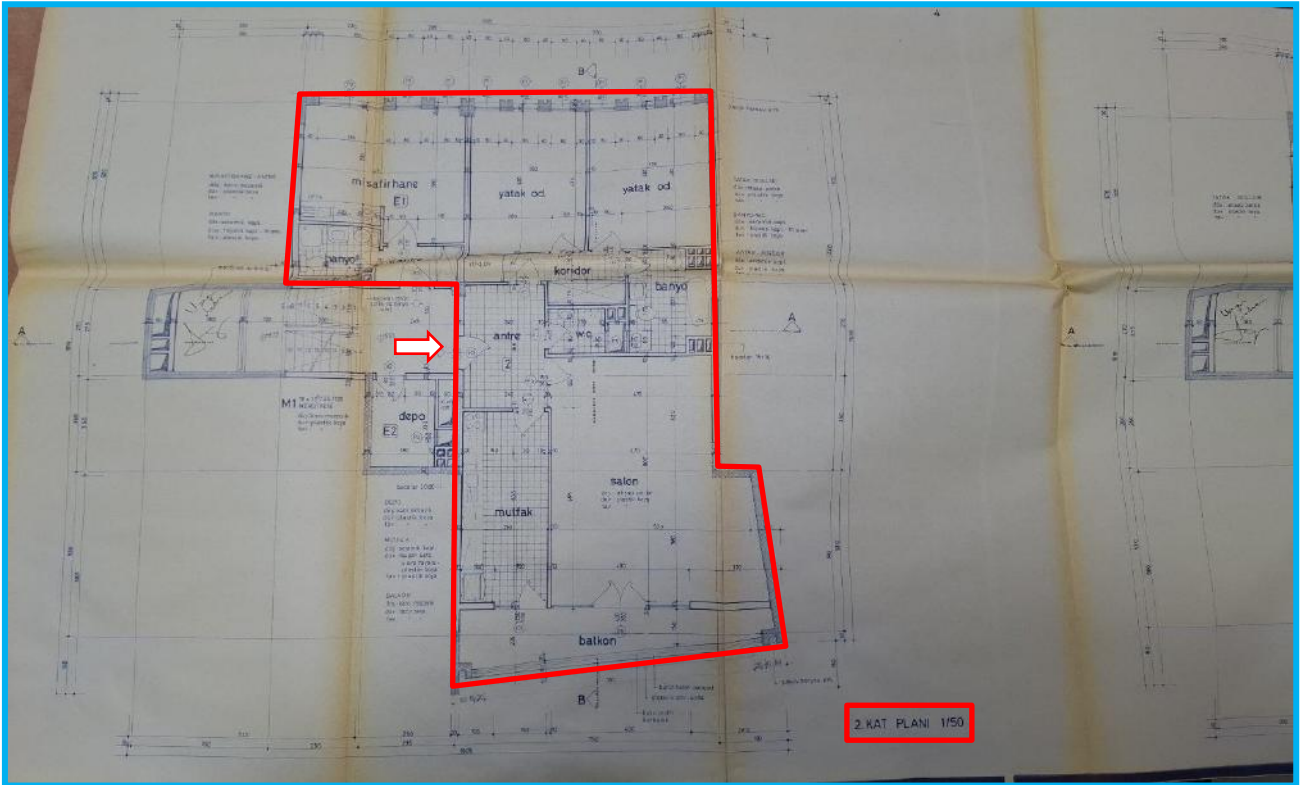
Kontrol Eden :

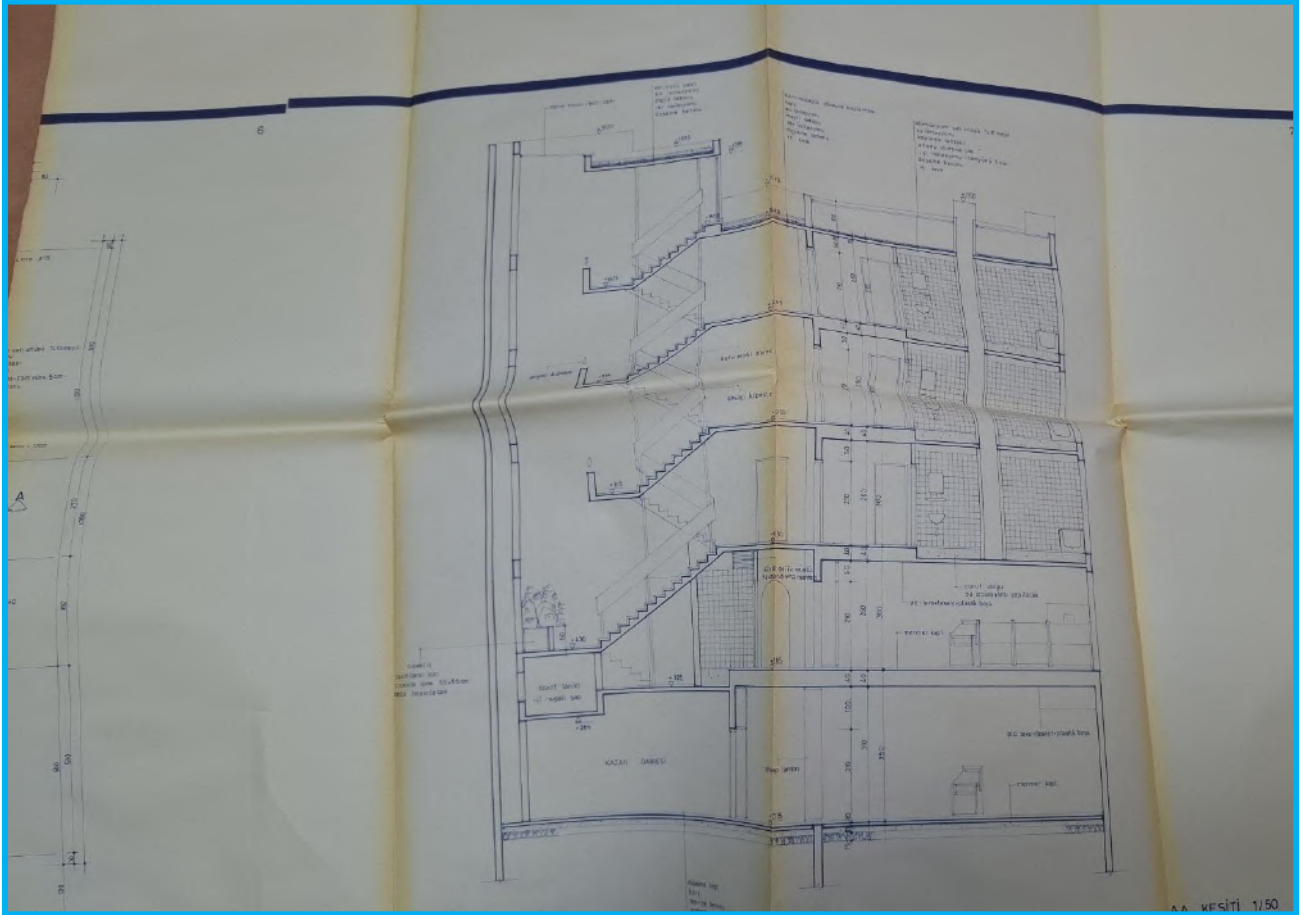
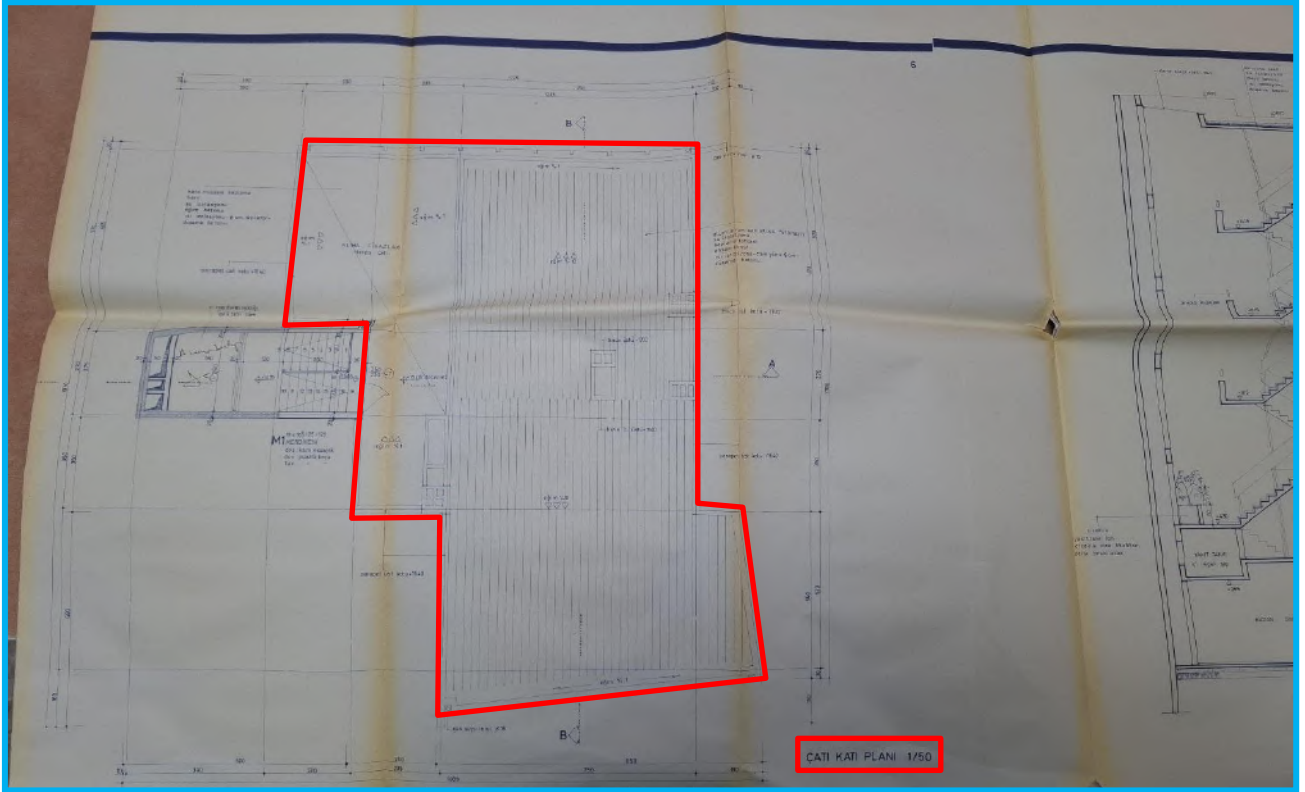
TARİH		REVİZYON	
Dosyada kalsaklı İs. D			
ONAY		ONAY	
154 3 1988 35		Oğ. İsmaili. H=15.19 Barkat	
YAPI		SEKERBANK A.Ş.	
KULLANIM AMACI		ŞUBE BİNASI VE LOJMAN	
CİNSİ	KAT	BİNA ALANI	İNŞAAT ALANI M ² BEDELİ
B.A. KARKAS	5	220 m ²	1100 m ²
ARSA	BELEDİYE	İLCE	MAHALLE
MERSİN			MAHMUDIYE
PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
8	77	50	220 m ²
PROJE		MİMARİ PROJE	
MİLLİYİN	ADİ SOYADI	DİP NO	ODA NO
MİMARİ	İŞİK KUMBAROĞLU	3857	4133
STATİK	EROL CEYHAN		
MAKİNA	KENAN ARAS		
ELEKTRİK	METİN OKTAY		
çizen			
kontrol-FENNİ	ADNAN UMSAT	300	10095
SAFHA	ADI	PAFTA NO	ÖLÇEK
uygulama			1/50





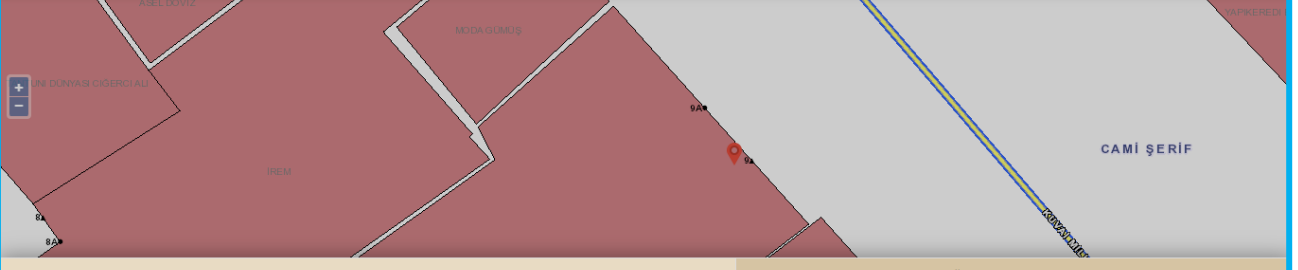






9-ADRES SORGU

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



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

Doğrula



10-ENERJİ KİMLİK BELGESİ



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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

Sahibinin Adı Soyadı: Şeker Bank Mersin Merkez Şubesi



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	111.943,34	109,11	0,00	0,00	D
Isıtma	35.663,81	34,76	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	19.209,17	18,72	0,00	0,00	D
Soğutma	55.656,25	54,25	0,00	0,00	F
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.414,10	1,38			A
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	
Rüzgar Enerjisi					

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,19	LEJANT:	Bina dışı bölge	Bina içi bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,22		Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,06	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,22		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı (m²):	1.085,98	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93		Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)		
İklimlendirilen Alan(m²):	1.025,98	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	3,14		Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)		
Net Alan (m²):	940,01	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,59		Kaplamalar		
Toplam Zon Adedi:	10	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30				
İklimlendirilen Zon Adedi:	5	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,50				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 835,89

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

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

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

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	192,51
U Değeri:	3,22
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 408,38

Tipi:	Toprak Teması
Alanı (m²):	204,19
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Tipi:	Konsol
Alanı (m²):	27,84
U Değeri:	3,14
Kalınlık(m):	0,03 / 0,12 / 0,02

Toplam Çatı Alanı(m²): 232,03

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

Toplam Pencere Alanı(m²): 83,30

Tipi: Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)

Alüminyum Çerçeve Alanı (m²): 83,30

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





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 5
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	5	5
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Klima	Konvansiyonel Kombi
Sistemin Gücü(kW):	2	1
Yakıt tipi:	Elektrik	Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	2	1
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler
Sistemin Gücü(kW):	6	9
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 10	Kompakt Floresan (20 W) (1200 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 2.000,00	100	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 120.000,00		
Kojen Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00		Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0		Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0		Rüzgar Enerjisi Üretilen Enerji
Yakıt Tüketimi (kW): 0		Pik Güç (kW): 0
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

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

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

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



11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB	TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ
Tarih : 22.12.2008	No : 400918
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Niyazi AYDIN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB	TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ
Tarih : 22.12.2008	No : 400918
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Niyazi AYDIN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

