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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina

(Banka Şubesi)

Düz Mahallesi

114 Ada 1 Parsel

Düz Mahallesi

Altınordu / Ordu

Rapor Tarihi;

30.06.2025

Rapor No;

2025_691

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

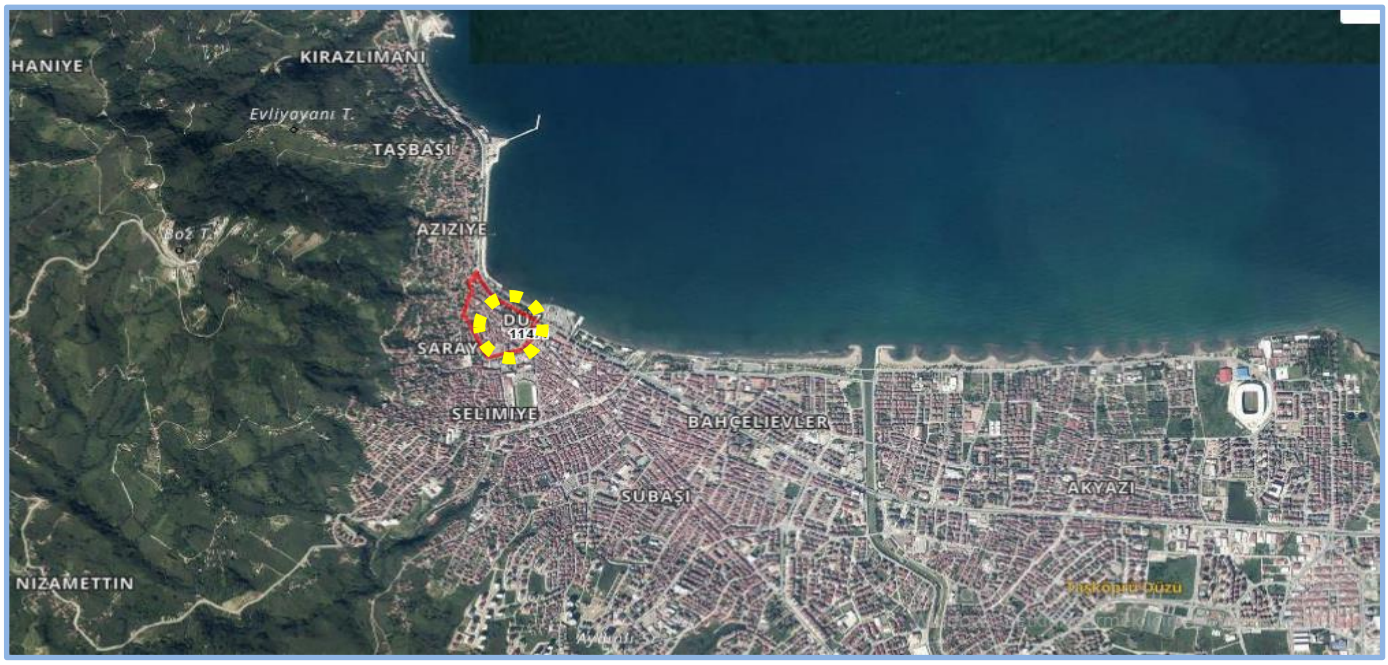
GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

Genel Görünüm

Genel Görünüm

Genel Görünüm

Genel Görünüm



Konu Gayrimenkulün 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_691
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 (Banka Şubesi)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Düz Mh. Süleyman Felek Cd. No:40/A (Banka Şb.) Altınordu/ ORDU Düz Mh. Süleyman Felek Cd. No:40 D:1-2-3 (Banka Şb. Üst Katlar) Altınordu/ ORDU
Tapu Kayıtları	Ordu ili, Altınordu İlçesi, Düz mahalle, 144,78 m² yüzölçüme sahip, 114 ada, 1 parsel numaralı "Kargir Bina"
İmar Durumu	Parsel 15.08.2024 tarih 2024/192 Sayılı Ordu Büyükşehir Belediyesi onay tarihli 1/1000 ölçekli Altınordu Uygulama Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, Bitişik Nizam, 5 Kat, yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)

1 Adet Bina (Şube Binası)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**45.265.000**	**54.318.000**	**TL**

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

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

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

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No: 401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 9
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 9
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 Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 12
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 15
3.2.1 Ordu İli ... 15
3.2.2 Altınordu İlçesi ... 15
3.2.3 Düz Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 15
3.2.4 Ulaşım ... 16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 16
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 16
3.4.2 Bina Özellikleri ... 16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ... 17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 17
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 18
4.1 Değer Tanımları ... 18
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 22
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 24
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 24
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 24
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için 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 Çıkartılmış, 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 ... 25
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 25
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 25
6.2.1.1 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 25
6.2.2 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 25
6.2.3 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 25
6.2.4 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 Çıkışlarının 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 Gerektirmesi Halinde) ... 26
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 26

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

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 Kapitalisazyon 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 Arsaların 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 Gereklerin 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 29
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 ... 29
9. DİĞER ... 31
9.1 KDV Konusu ... 31
10. SONUÇ ... 32
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 32
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 32
11. EKLER ... 33

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_691 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

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

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2025 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 Hakında 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 değerleme 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.

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

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul Süleyman Felek Caddesi ve Hükümet Caddesi kesişiminde Yalı Caminin karşısında yer almaktadır. Taşınmaz ilçenin ana arteri üzerinde ve çarşı merkezinde konumludur. Her yere yürüme mesafesindedir. Bölgede yapılaşma %100 seviyesindedir. Bölgede ticari aktivite hayli yüksektir. Bölgede gerek araç yoğunluğu gerekse yaya yoğunluğu oldukça yüksektir. Bölgede birçok banka şubesi ve Ordu Büyükşehir Belediyesi hizmet binası bulunmaktadır.

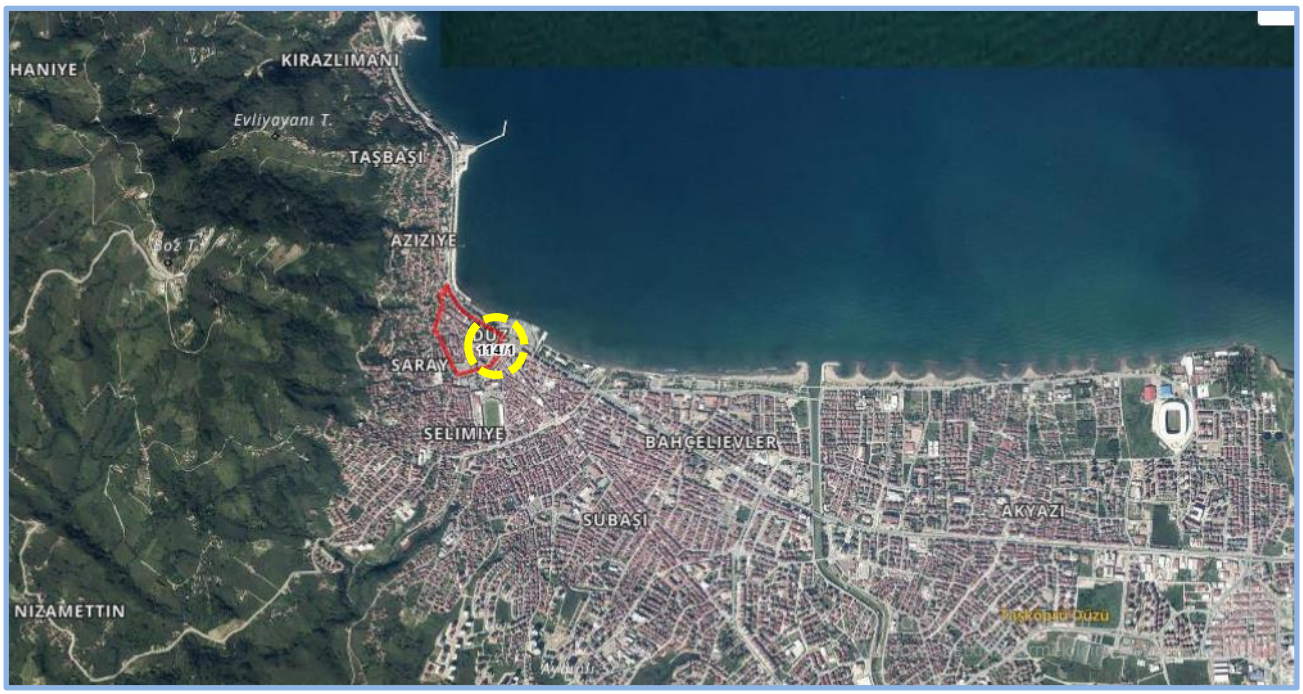
Gayrimenkulün açık adresi:

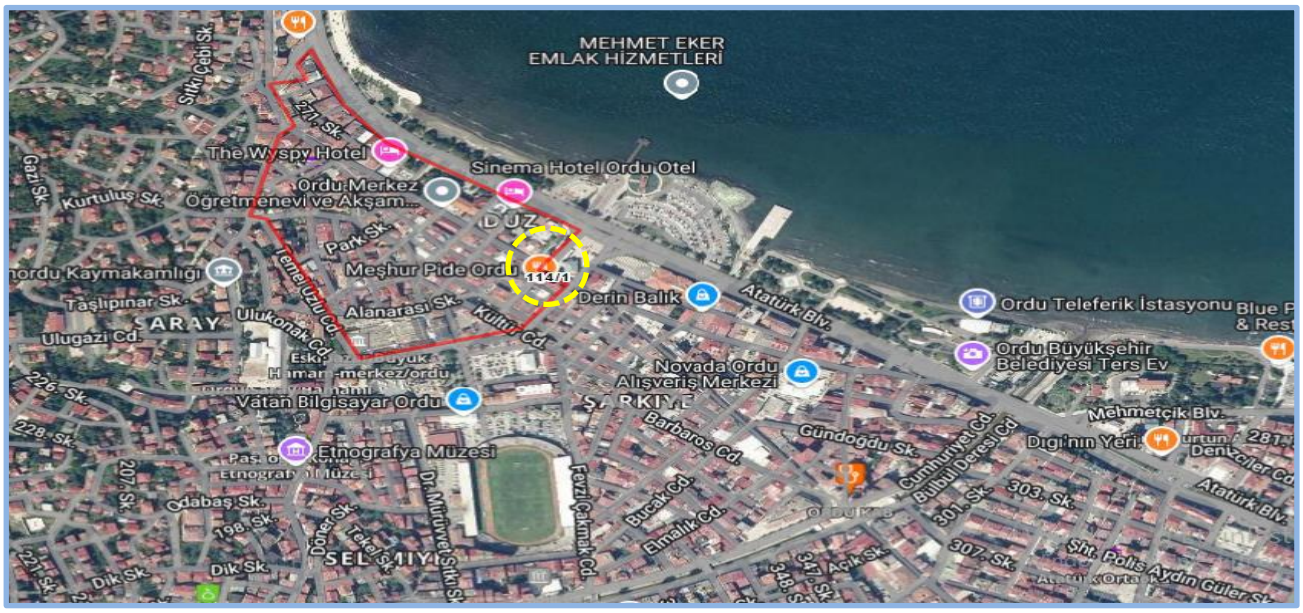
Düz Mh. Süleyman Felek Cd. No:40/A (Banka Şb.) Altınordu / ORDU (UAVT Kodu:2822214462)

Düz Mh. Süleyman Felek Cd. No:40 D: 1,2 ve 3 (Banka Şb.) Altınordu / ORDU (UAVT Kodu: (1) 2843513751, (2) 2819814548(3) 2821014509)

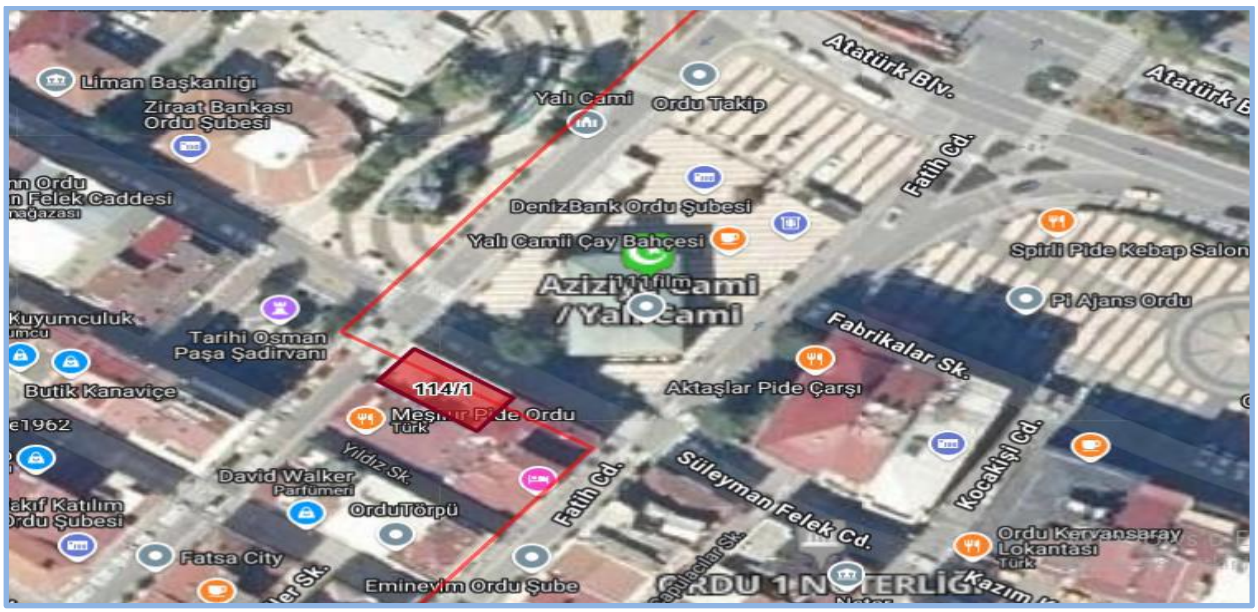
Gayrimenkulün Tanımı: 114 ada, 1 parsel numaralı 144,78 m² yüzölçüme sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul, Banka Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Konumu





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



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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Ordu	Altınordu	Düz	114	1	144,78 m²	Kargir Bina	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	1	36

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; 3402 S.Y. kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemi -04-04-2022 /13972

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 "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Konu taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

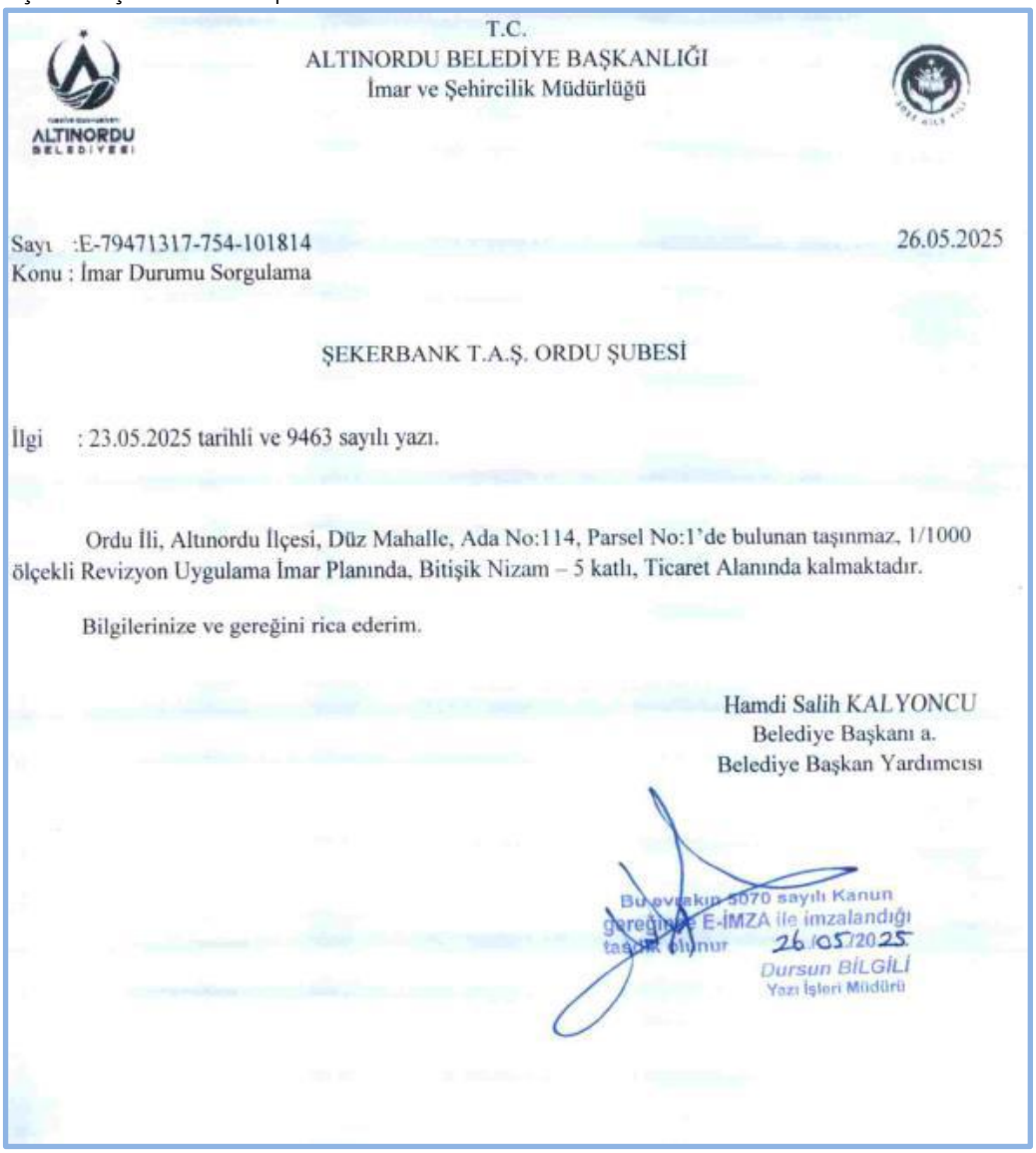
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel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

2.3.1 İmar Durumu

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

Parsel 15.08.2024 tarih 2024/192 Sayılı Ordu Büyükşehir Belediyesi onay tarihli 1/1000 ölçekli Altınordu Uygulama Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Bitişik Nizam,
- 5 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



T.C.
ALTINORDU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

ALTINORDU BELEDİYESİ

Sayı :E-79471317-754-101814 26.05.2025
Konu : İmar Durumu Sorgulama

ŞEKERBANK T.A.Ş. ORDU ŞUBESİ

İlgi : 23.05.2025 tarihli ve 9463 sayılı yazı.

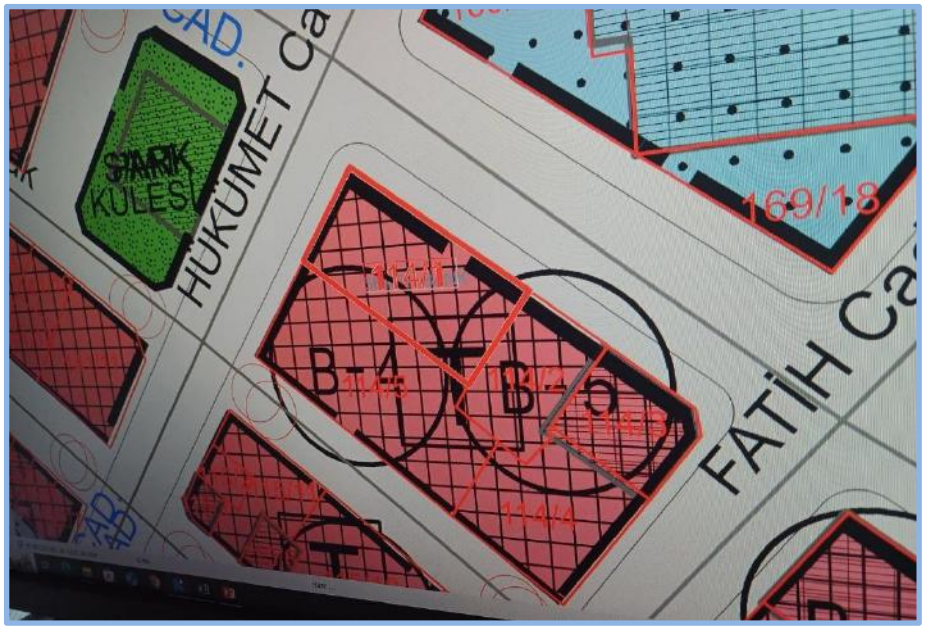
Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, Ada No:114, Parsel No:1'de bulunan taşınmaz, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam – 5 katlı, Ticaret Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Hamdi Salih KALYONCU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu evrakın 5070 sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur 26/05/2025
Dursun BİLGİLİ
Yazı İşleri Müdürü

Kaynak : https://ekent.altinordu.bel.tr/keos/ ve Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü



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

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

Tapu Müdürlüğü Arşivi

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

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi

- Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna Sunulmak Üzere Altınordu Belediyesi tarafından onaylanmış olan13.04.2007 tarih, bila numaralı **Mimari Proje** incelenmiştir.
- 17.04.2007 tarih, 4/53 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı** (568 m² yapı için düzenlenmiş)
- 23.01.2008 tarih, 01/57 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (Banka şubesi alanı; 426 m², Toplam inşaat alanı 568 m²)(İskan belgesinde bodrum kat alanı belirtilmemiştir.)

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 gayrimenkulle ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul 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 23.01.2008 tarih, 01/57 dosya numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkul iskanlı olup 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, ruhsatın düzenlendiği tarihte, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

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

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait 15.02.2020 tarih M²45258B6B8BA numaralı "C" toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

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.

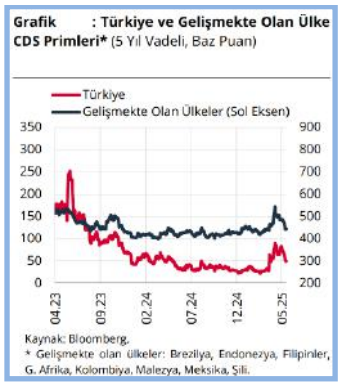
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracağını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla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

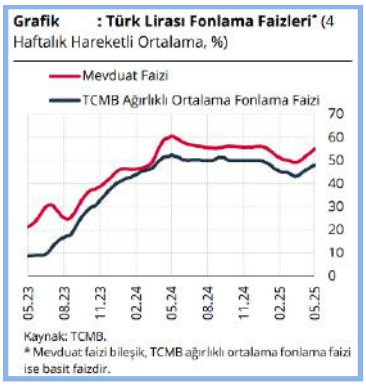
Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük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

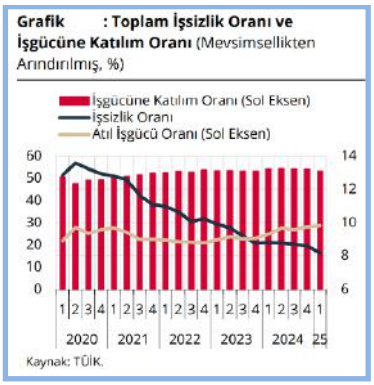
ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı 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 güncellemişti. 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 sıkılaşmanın 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 duruşu 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 sürdürmüş ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Piyasası

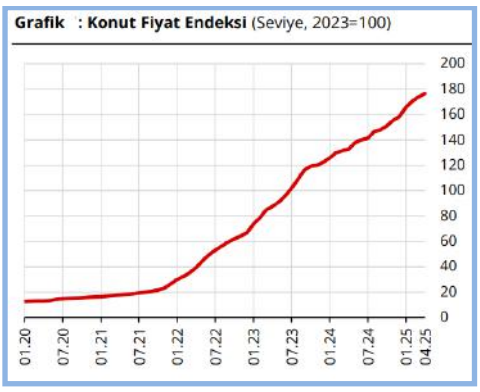
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken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

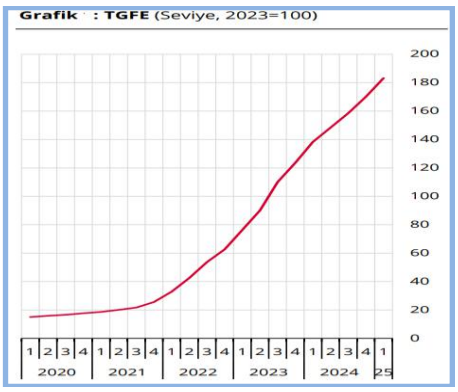
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım 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 değerleme 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.

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





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: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Ordu İli

Ordu, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Altınordu ilçesi olan bu ilin nüfusu, 2025 başı verilerine göre 770.711'dir. Türkiye'de sahip olduğu Karadeniz ikliminden ve dağlık coğrafi konumundan dolayı en çok yağış alan üçüncü ildir. Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Ancak yeni oluşturulan ve bölgesel karışıklıkları ortadan kaldırmak için düzenlenen yeni bölgesel istatistik düzenlemelere göre Ordu ilinin tamamı Doğu Karadeniz topraklarında kalmıştır. İlin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda Giresun ili vardır. Büyükşehir statüsünde olan Ordu, 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 57'nci ildir.

Ordu il merkezi 41° kuzey paraleli ve 37° ve 38° doğu meridyenleri arasında, Karadeniz Bölgesi'nin, Doğu Karadeniz bölümünde yer almaktadır. İlin kuzeyini Kuzey Anadolu Dağları'nın kıyı sıraları kaplamaktadır.

3.2.2 Altınordu İlçesi

Altınordu ilçesi, Ordu İlinin merkezinde yer almaktadır. Batısında Perşembe İlçesi; güneyinde Ulubey ve Kabadüz İlçeleri, doğusunda Gülyalı İlçesi ve Giresun İli; Kuzeyinde Karadeniz ile çevrilidir. Ordu il geneli yüz ölçümü 5.952 km² olup, Altınordu ilçesinin yüz ölçümü ise 404 km²'dir. Altınordu İlçesinde Karadeniz iklimi görülmektedir. Ancak arkadan geçen dağ yükseltilerinin azalmasıyla kışın soğuk günlerin sayısı bir iki günle sınırlıdır. İlçenin iç kesimdeki yükseltinin artmasıyla beraber soğuk bu bölgelerde daha şiddetlidir. Karadeniz Bölgesinin eşsiz doğa güzelliklerini sinesinde toplayan Altınordu İlçesinin 92 adet mahallesi bulunmaktadır.

3.2.3 Düz Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Düz Mahalle, Ordu'nun Altınordu ilçesine bağlı bir mahalledir. 2024 yılı nüfus verilerine göre Düz Mahalle nüfusu 1.510 kişidir. Ordu merkezine 12.6 km uzaklıkta bulunan mahalle bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmaktadır. Konut alanlarının yoğunlukta olduğu mahallede Aziziye (Yalı) Cami de bulunmaktadır.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Altınordu merkezinde ana akslardan olan Atatürk Bulvarı üzerinde doğu yönünde ilerledikten sonra, Ordu Büyükşehir Belediyesi Kavşağından ikinci çıkış olan Hükümet Caddesi yönüne girilir. Konu taşınmaz Hükümet Caddesi ile Süleyman Felek Caddesi kesişiminde konumlanmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesinde yer almaktadır.

114 ada, 1 numaralı parsel 144,78 m² yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 4 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 2 kenarı caddeye cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin tamamı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 18 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Kargir Bina" dır.

Bina bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı olmayıp, dış duvarları zemin kat seviyesinde cam ve dış cephe kaplaması, 1., 2. normal kat seviyesinde sıva üzeri boyadır.

Mimari projesine göre:

Bodrum kat 142 m² olup, mimari projesinde ortak alan (sığınak) ve şube alanı (arşiv, sistem odası, kasa odası ve kiralık kasa odası) hacimlerinden oluşmaktadır. Şubeye ait kısmın alanı yaklaşık 142 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur.

Zemin kat 142 m² alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve şube alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Şubeye ait kısmın alanı yaklaşık 117 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur.

1.Normal kat 142 m² alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) 1 adet müdür odası, 1 adet toplantı odası, WC ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Şube brüt alanı yaklaşık 126 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka şubesi ile bağlantılı olarak kullanılmaktadır.

2.Normal kat 142 m² alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve 1 adet müşteri holü, müfettiş odası, seans salonu, WC ve 2 adet oda hacimlerinden oluşmaktadır. Kat brüt alanı yaklaşık 126 m² dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. Yerinde şubeye ait olarak kullanılmaktadır. Mahallinde iç hacimlerde değişiklikler yapılmıştır. Kat mahallinde, hol, toplantı odası, 2 adet wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu değişiklik basit tadilat ile giderilebilir niteliklidir.

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)

Katlar	M²
Bodrum Kat	142
Zemin Kat	142
1.Normal Kat	142
2.Normal Kat	142
Toplam (m²)	**568**

Gayrimenkulün yerinde incelemeleri yapılmış, gerekli ölçümler ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır. Zemin kat şube giriş kuzey yönünden, Süleyman Felek ve Hükümet Caddelerinin kesiştiği noktadan sağlanmaktadır.

Taşınmazın cadde cepheleri dış cephe boyalıdır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	18
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	568 m² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 568 m² (Mimari Projesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	4
Dış Cephe	:	Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Asansör bulunmamaktadır.
Otopark	:	Mevcut değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Bodrum Katta zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar alçı sıva üzeri boyadır.

Zemin Katta; zeminler granit seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır.

1. ve 2. Kat ; hol ve ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik, odalarda laminat parke ve halı kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile alansal uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın iç mekanlarında kullanım itiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Söz konusu durumlar basit tadilat ile giderilebilir niteliklidir.

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 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Binadaki tüm katların kullanımı banka tarafından sağlanmaktadır. Binanın tamamı şubenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde dekore edilmiştir.

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

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

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

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

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

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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

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

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

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

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ Yapı kullanma izin belgesinin bulunması + Araç sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması, + Yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması, + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması + Şehir merkezinde konumlu olması + 2 adet caddeye cepheli, köşe konumlu olması + Reklam kabiliyetinin yüksek olması + Bilinirliği yüksek olan bir konumda yer alması	× Bölgede park probleminin bulunması × Değeri yönünden belirli alıcı kitlesine sahip olması
Fırsat	**Tehditler**
+ Gelişmeye açık bir bölge olması + Yapının kot üstü 3 kat yapılmış olmasına rağmen, imar planında 5 kata kadar izin veriliyor olması	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

Emsaller Bina (Satılık, Kiralık)

1. Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu Hükümet Caddesi üzerinde konumlu Düz Mahalle 120 ada 12 parselde, Büyükşehir Belediyesinin Ek Hizmet binası olarak kullanılan, zemin katı 430 m² , 1., 2., 3. ve 4. Katları 400 er m², arsa alanı 440,75 m² olan bitişik nizam 4 kat Ticaret İmarlı taşınmazın şubat ayında 135.000.000 TL bedelle ile satıldığı öğrenilmiştir. (Esnaf Görüşü 0 (530) 220 65 52) (Konum yönünden yaklaşık olarak %20 dezavantajlıdır.)(66.502 TL/m2X1,20=79.802 TL/m2)
2. Konu taşınmazın karşı çaprazında Hükümet Caddesi üzerinde konumlu Düz Mahalle 141 ada 11 parselde, QNB Ordu Şubesi olarak kullanılan bodrum katı 123 m², zemin katı 123 m² , 1., 2. ve 3. Katları 130 ar m², çatı katı 97 m², toplamda 733 m² alanlı QNB Şubesinin aylık kirasının 225.000 TL/AY olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın 3 ay sonra kira artışının olacağı öğrenilmiştir. (306,96 TL/M²)

Dükkan Emsalleri (Satılık)

1. Konu taşınmaza yakın mesafede, 57 m² büyüklüğe sahip olan ancak 50 m² olduğu düşünülen dükkan 13.000.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz, zemin kat dükkan olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz alan olarak daha avantajlıdır. (Garanti Emlak 0 (530) 499 75 49)
2. Konu taşınmaza yakın mesafede, 25 m² büyüklüğe sahip olan ancak 23 m² olduğu düşünülen dükkan 9.500.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz zemin kat dükkan olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz alan olarak ve konum olarak daha avantajlıdır. (Remax Yalı Emlak 0 (532) 778 66 20)
3. Konu taşınmaza yakın mesafede, 70 m² büyüklüğe sahip olan ancak 50 m² olduğu düşünülen dükkan 6.500.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz zemin kat dükkan olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz alan olarak daha avantajlıdır. Konum olarak dezavantajlıdır. (Tepe Emlak 0 (542) 377 30 06)

4. Konu taşınmaza yakın mesafede, 80 m² büyüklüğe sahip olan ancak 65 m² olduğu düşünülen dükkan 9.250.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz zemin kat dükkan olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz alan olarak daha avantajlıdır. Konum olarak dezavantajlıdır. (Tepe Emlak 0 (542) 377 30 06)

Dükkan Emsalleri (Kiralık)

1. Konu taşınmazla yakın konumda binanın zemin katında konumlu, Fidangör Caddesi üzerinde 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 230 m² alanlı olduğu düşünülen 2+0 tipinde dükkanın aylık 250.000 TL/ay bedelle kiralandığı öğrenilmiştir. (250.000 TL / 230 m² = 1.087 TL/m²) (OFFİCAL EMLAK 0 (533) 612 73 41)

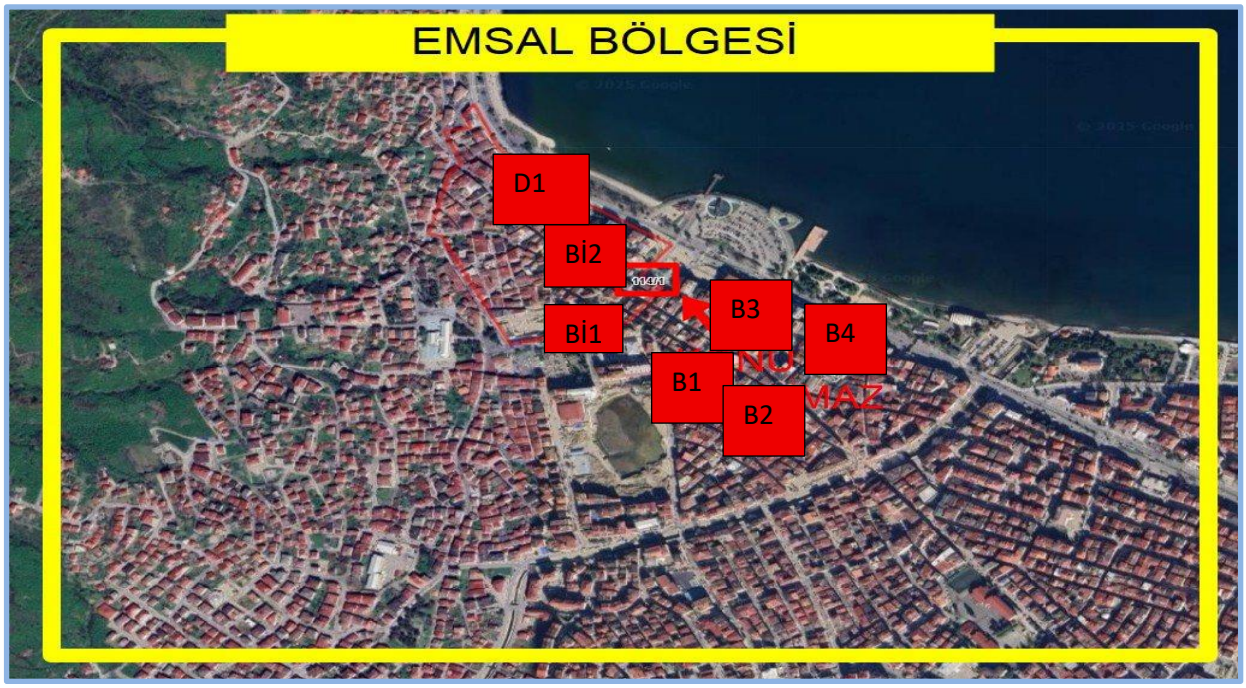
Büro-Ofis Emsalleri (Satılık)

1. Konu taşınmaza yakın mesafede, 150 m² büyüklüğe sahip olan ancak 130 m² olduğu düşünülen ofis 5.750.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz konum olarak dezavantajlıdır. (Sönmez Emlak 0 (542) 580 21 90)
2. Konu taşınmaza yakın mesafede, 75 m² büyüklüğe sahip olan ancak 50 m² olduğu düşünülen ofis 2.750.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz konum olarak dezavantajlı, alan olarak avantajlıdır. (E.G.A Emlak 0 (542) 668 52 00)
3. Konu taşınmaza yakın mesafede, 55 m² büyüklüğe sahip olan ancak 50 m² olduğu düşünülen ofis 4.250.000 TL fiyatla satılıktır. Konum olarak daha avantajlıdır. Konu taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır. (E.G.A Emlak 0 (542) 668 52 00)
4. Konu taşınmaza yakın mesafede, 40 m² büyüklüğe sahip olan ancak 30 m² olduğu düşünülen ofis 2.200.000 TL fiyatla satılıktır. Konum ve alan olarak daha avantajlıdır. Konu taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır. (Sahibinden 0 (535) 954 00 02)

Büro-Ofis Emsalleri (Kiralık)

1. Konu taşınmazla yakın konumda binanın 3. Katında konumlu, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 60 m² olduğu düşünülen 1+0 tipinde ofis aylık 14.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Konu taşınmazın aylık 13.000 TL/ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir (13.000 TL / 60 m² = 216,67 TL/m²) (Turyap Ordu Emlak 0 (532) 227 38 12)

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

**Bina emsali "Bİ", dükkan emsali "D", Büro emsali "B" olarak simgelendirilmiştir.*

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

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 gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal 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 dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış/kiralama görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan - büro/ofis binası arzı bulunmamaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 16 – 20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Büro/Ofis emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 50.000 TL/m² - 55.000 TL/m² aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 170.000 TL/m² - 180.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

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

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

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

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

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

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

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

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

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

Büro/Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Satış Değeri					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	5.750.000	2.750.000	4.250.000	2.200.000	TL
Pazarlık Payı	4%	4%	5%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	5.520.000	2.640.000	4.037.500	1.980.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	150	75	55	40	m²
Alan Düzeltmesi	0%	50%	10%	33%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	130	50	50	30	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	38.333	36.667	77.273	55.000	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	42.462	52.800	80.750	66.000	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	20%	10%	-20%	-4%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	10%	5%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-15%	-15%	-20%	%
Toplam Düzeltme	30%	0%	-35%	-24%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	55.200	52.800	52.488	50.160	TL/m²
Ortalaması		52.661,88			TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.					

Değerleme konusu ofislerin ortalama satış değerinin 50.000-55.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satış Değeri					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	13.000.000	9.500.000	6.500.000	9.250.000	TL
Pazarlık Payı	20%	25%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	10.400.000	7.125.000	6.175.000	8.787.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	57	25	70	80	m²
Alan Düzeltmesi	14%	9%	40%	23%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	50	23	50	65	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	228.070	380.000	92.857	115.625	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	208.000	309.783	123.500	135.192	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	-12%	35%	30%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	0%	0%	20%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-30%	-15%	-15%	%
Toplam Düzeltme	-15%	-42%	40%	30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	176.800	178.745	172.900	175.750	TL/m²
Ortalaması		176.048,64			TL/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.					

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için 176.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık ofis ve dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Kat	Kat Net Alanı (m²)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)	~Değer (TL)
2.Normal Kat	142	52.500	7.455.000	7.455.000
1.Normal Kat	142	55.000	7.810.000	7.810.000
Zemin Kat	142	176.000	24.992.000	25.000.000
Bodrum Kat	142	35.200	4.998.400	5.000.000
	568		45.255.400	**45.265.000**

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

6.2.1.1 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

6.2.2 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.

6.2.3 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.

6.2.4 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²/ay)	Değer (TL/Ay)	~Değer (TL)
2.Normal Kat	142	243	34.546	35.000

1.Normal Kat	142	255	36.166	36.000
Zemin Kat	142	815	115.730	116.000
Bodrum Kat	142	163	23.146	23.000
	568		209.588	**210.000**

Taşınmazın toplam pazar kira değerinin **210.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

6.4.10En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

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

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

6.4.11Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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 ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	45.265.000
Maliyet Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır
0elir Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Kira Değeri	210.000

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 toplam pazar değeri için **45.265.000-TL (Kırk Beş Milyon İki Yüz Altmış Beş Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

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.

Taşınmazın üzerinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunan herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayirmenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur 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 yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. (Taşınmaza ait 23.01.2008 tarih 1/57 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.)

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; (Değişik:RG-9/10/2020-31269) "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

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

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

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)			
1 Adet Bina (Şube Binası)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**45.265.000**	**54.318.000**	**TL**
% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.			

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

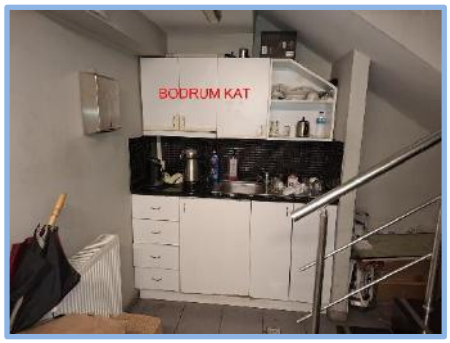
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No:401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

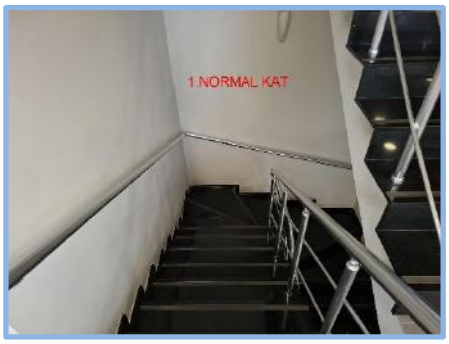
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

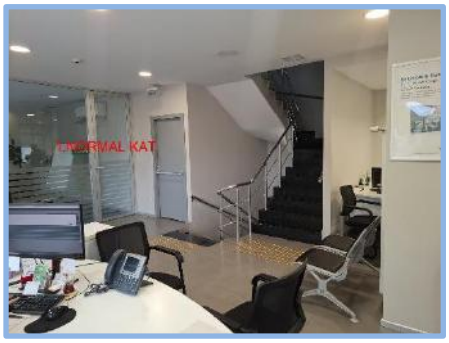
11. EKLER

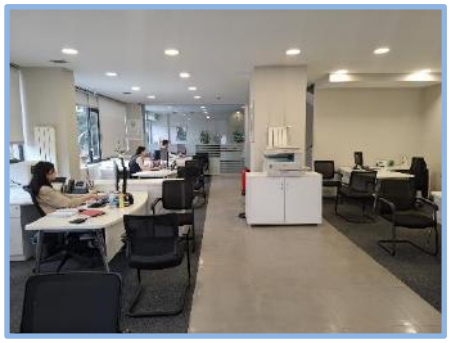
1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje Görselleri
9. UAVT Sorgu Kodu
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

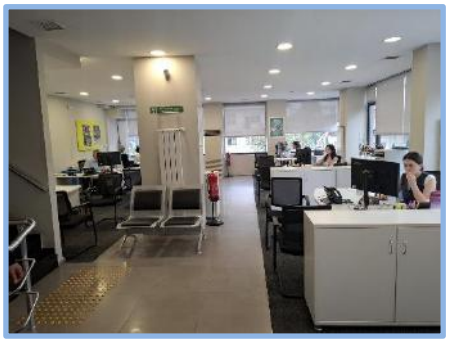
1.FOTOĞRAFLAR

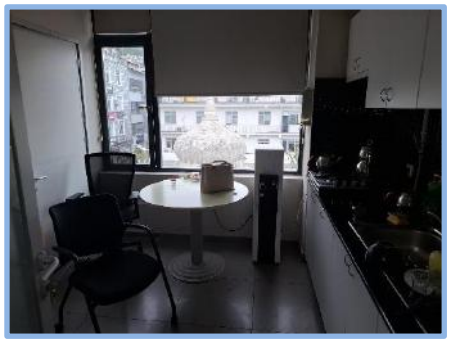












2.TAPU ÖRNEĞİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	ORDU		
İlçe:	ALTINORDU		
Mahalle/Köy:	DÜZ		
Mevki:			
Ada:	114	Parsel:	1
Yüz Ölçümü:	142,90 m2	Cilt/Sayfa No:	1 - 36
Niteliği:	KARGİR BİNA		

MALİK BİLGİLERİ

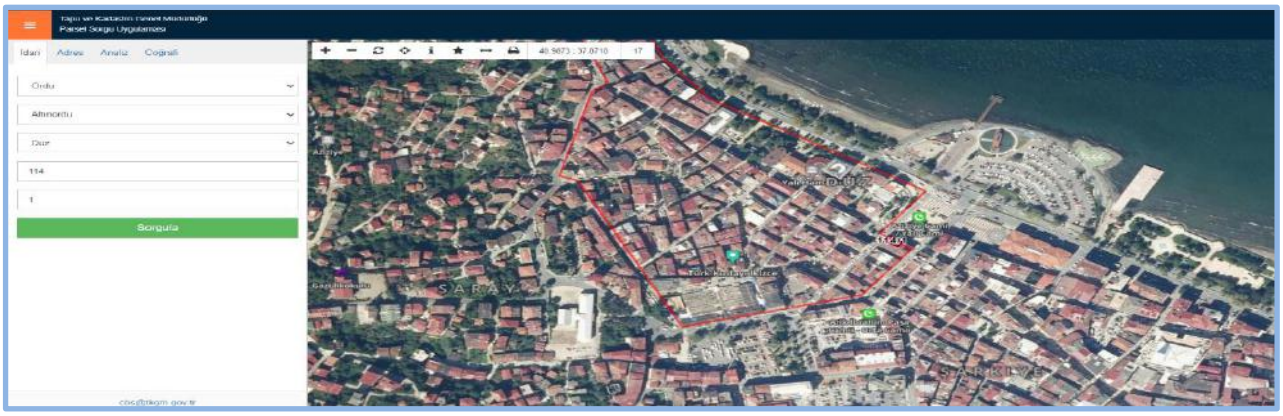
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	142,90

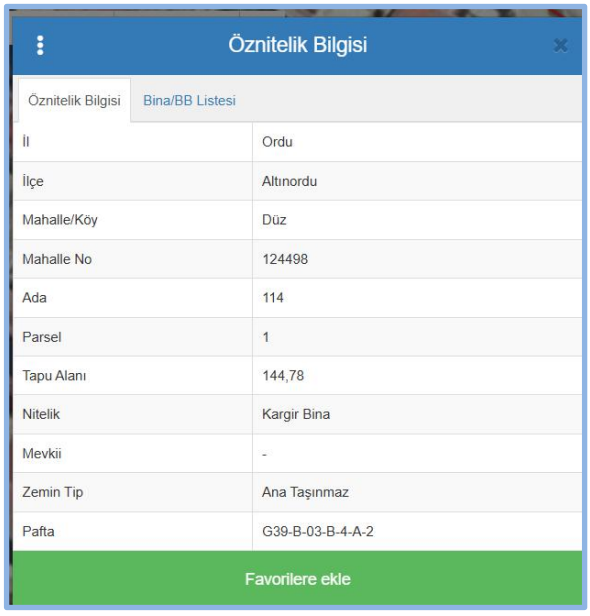
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

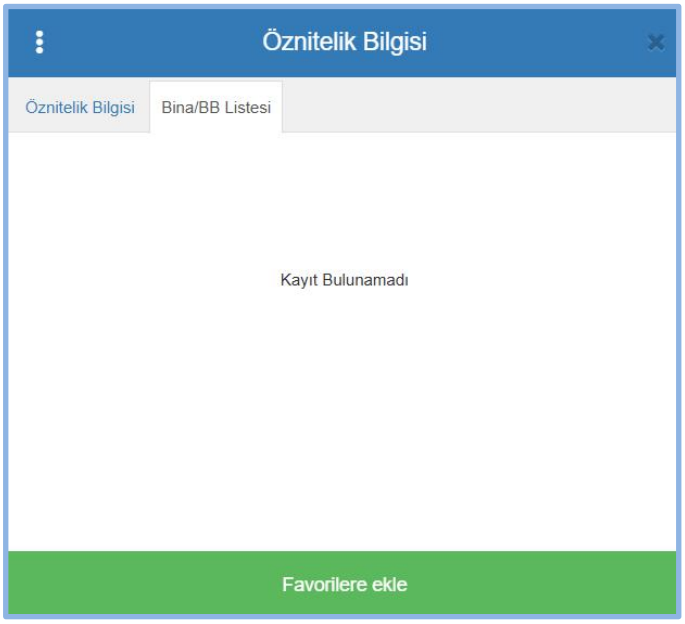
Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
5336220	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	16/01/2020 - 1568	Veriliş Tarihi: 20/01/2020 Fatih İPER Yetkili Hukuk Müşaviri

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ







4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:55

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	120670440
İl/İlçe:	ORDU/ALTINORDU
Kurum Adı:	Altınordu
Mahalle/Köy Adı:	DÜZ Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	1/36
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	114/1
AT Yüzölçüm(m2):	144.78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Bina

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
653645958	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	144.78	144.78	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

						Değişikliği İşlemleri 04-04-2022 13972	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **RzyaAQ1Psp4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

5. İMAR DURUMU

İmar Durum Yazısı

T.C.
ALTINORDU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :E-79471317-754-101814 26.05.2025
Konu : İmar Durumu Sorgulama

ŞEKERBANK T.A.Ş. ORDU ŞUBESİ

İlgi : 23.05.2025 tarihli ve 9463 sayılı yazı.

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, Ada No:114, Parsel No:1'de bulunan taşınmaz, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam – 5 katlı, Ticaret Alanında kalmaktadır.

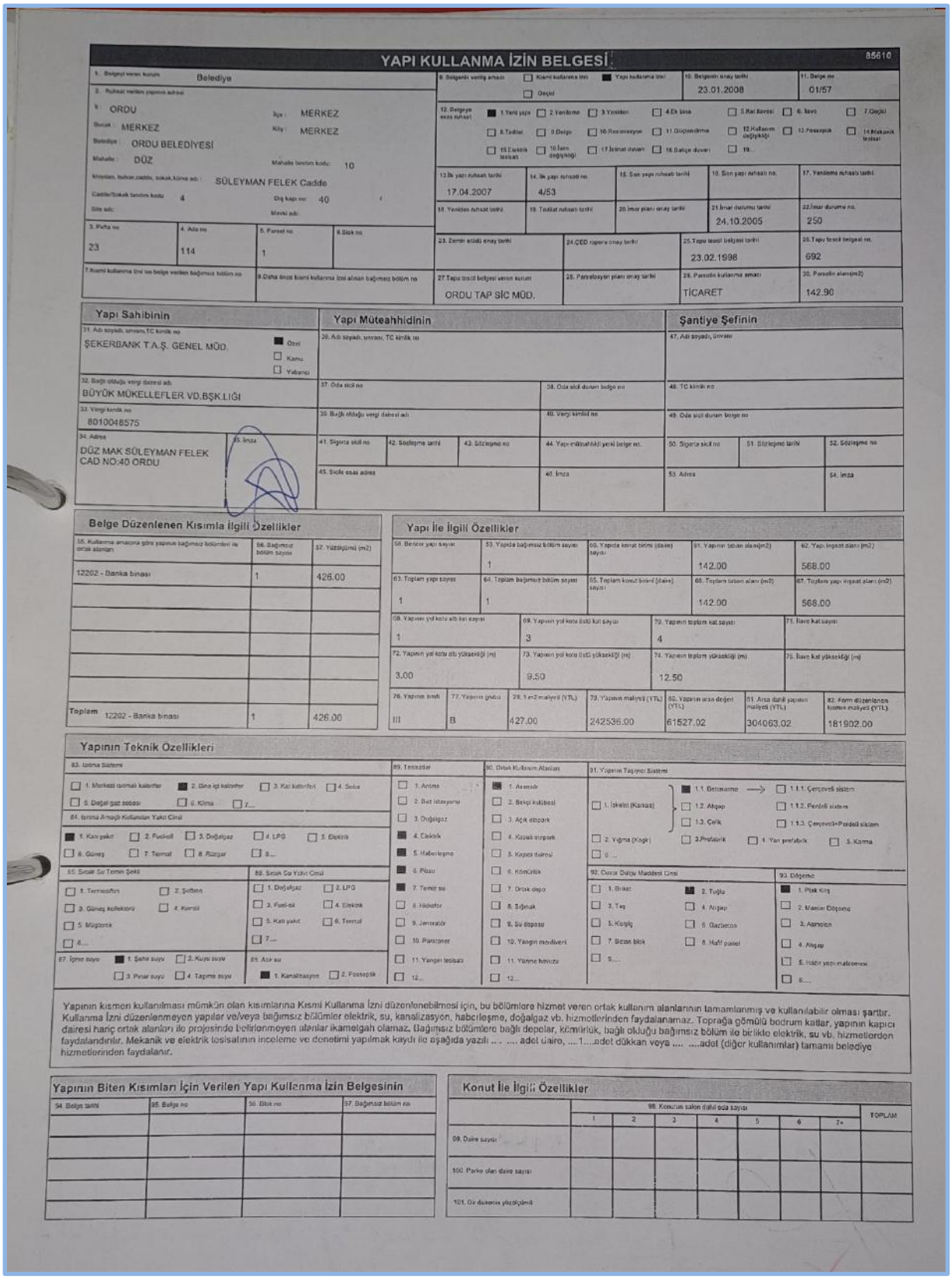
Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Hamdi Salih KALYONCU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu evrakın 5070 sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur 26/05/2025
Dursun BİLGİLİ
Yazı İşleri Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

85610

1. Belgeyi veren kurum: Belediye

2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ORDU; İlçe: MERKEZ; Bucak: MERKEZ; Köy: MERKEZ; Belediye: ORDU BELEDİYESİ; Mahalle: DÜZ; Mahalle tanıtım kodu: 10; Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: SÜLEYMAN FELEK Cadde; Cadde/Sokak tanıtım kodu: 4; Dış kapı no: 40; Site adı:; Mevki adı:

3. Parsel no: 23 | 4. Ada no: 114 | 5. Parsel no: 1 | 6. Blok no:

7. Kısmi kullanma İzni ile belge verilen bağımsız bölüm no:

8. Daha önce kısmi kullanma İzni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi kullanma İzni ■ Yapı kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 23.01.2008

11. Belge no: 01/57

12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek binaı ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlavo ☐ 7.Değişiklik ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Onarım ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Yıkım ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İsimsel ilavesi ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13.İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.04.2007 | 14. İlk yapı ruhsatı no.: 4/53 | 15. Son yapı ruhsatı tarihi: | 16. Son yapı ruhsatı no.: | 17. Yenileme ruhsatı tarihi:

18. Yeniden ruhsat tarihi: | 19. Tadilat ruhsatı tarihi: | 20.İmar planı onay tarihi: | 21.İmar durumu tarihi: 24.10.2005 | 22.İmar durumu no.: 250

23. Zemin etüdü onay tarihi: | 24.ÇED raporu onay tarihi: | 25.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.02.1998 | 26.Tapu tescil belgesi no.: 692

27.Tapu tescil belgesi veren kurum: ORDU TAP SİC MÜD. | 28. Parselasyon planı onay tarihi: | 29. Parselin kullanma amacı: TİCARET | 30. Parselin alanı(m2): 142.90

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜD. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER VD.BŞK.LIĞI

33. Vergi kimlik no: 8010048575

34. Adres: DÜZ MAK SÜLEYMAN FELEK CAD NO:40 ORDU

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

37. Oda sicil no | 38. Oda sicil durum belge no

39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı | 40. Vergi kimlik no

41. Sigorta sicil no | 42. Sözleşme tarihi | 43. Sözleşme no | 44. Yapı müteahhidi yerel belge no.

45. Sicile esas adres | 46. İmza

Şantiye Şefinin

47. Adı soyadı, unvanı

48. TC kimlik no

49. Oda sicil durum belge no

50. Sigorta sicil no | 51. Sözleşme tarihi | 52. Sözleşme no

53. Adres | 54. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m2)
12202 - Banka binası	1	426.00
Toplam 12202 - Banka binası	1	426.00

Yapı İle İlgili Özellikler

58. Bekçi yapı sayısı | 59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 | 60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı | 61. Yapının taban alanı(m2): 142.00 | 62. Yapı inşaat alanı (m2): 568.00

63. Toplam yapı sayısı: 1 | 64. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 | 65. Toplam konut birimi (daire) sayısı | 66. Toplam taban alanı (m2): 142.00 | 67. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 568.00

68. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 | 69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3 | 70. Yapının toplam kat sayısı: 4 | 71. İlave kat sayısı:

72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 3,00 | 73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 9,50 | 74. Yapının toplam yüksekliği (m): 12,50 | 75. İlave kat yüksekliği (m):

76. Yapının sınıfı: III | 77. Yapının grubu: B | 78. 1 m2 maliyeti (YTL): 427,00 | 79. Yapının maliyeti (YTL): 242536,00 | 80. Yapının arsa değeri (YTL): 61527,02 | 81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 304063,02 | 82. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL): 181902,00

Yapının Teknik Özellikleri

83. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kaloriferler ■ 2. Gaz içi kaloriferler ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7....

84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ■ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9....

85. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müştarak ☐ 6....

86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7....

87. İçme suyu: ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu

88. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

89. Tesisatlar: ☐ 1. Anten ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Haberleşme ■ 6. Priz ■ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...

90. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yıkma havuzu ☐ 12...

91. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) → ■ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2. Perdeli sistem; ☐ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2. Ahşap; ☐ 1.3. Çelik; ☐ 2. Yığma (Kagir); ☐ 3.Prefabrik; ☐ 4. Yarı prefabrik; ☐ 5. Karma; ☐ 6....

92. Çatıda Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Briket; ■ 2. Tuğla; ☐ 3. Taş; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Kerpiç; ☐ 6. Gazbeton; ☐ 7. Beton blok; ☐ 8. Hafif panel; ☐ 9....

93. Döşeme: ■ 1. Plak Kiriş; ☐ 2. Mantar Döşeme; ☐ 3. Asmolen; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Hazır yarı mahcemesi; ☐ 6....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, habcrleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamelgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı .... adet daire, ...1....adet dükkan veya ....adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	98. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
99. Daire sayısı								
100. Parke olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								

Yapı Kullanma İzin Belgesi (ön Sayfa)

Yapı Denetimi

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

FENNİ MESULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no / 110. İzin belge no ve sınıfı	111. Adres	112. İmza

Mimari Proje Müellifi

113. Adı soyadı	114. TC kimlik no	115. Oda sicil durum belge	116. Adres	117. İmza

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	118. Değeri (YTL)	119. Makbuz tarihi	120. Makbuz numarası
	46.86	23.01.2008	2717725

Yapı Kullanma İzin Belgesi İle İlgili Olarak Ödenen Vergiler

121. Düzenleyen vergi dairesi	122. Cinsi	123. Tarihi	124. Numarası	125. Daire sahibi
1. BOZTEPE VERGİ DAİRESİ	TAHAKKUK FİŞİ	24.10.2007	60	ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜD.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

126. Diğer hususlar

A, B, 1, 2 içkapıları için verilmiştir (toplam: 4 içkapı)
ZEMİN KAT , 1. NORMAL KAT, 2. NORMAL KAT 3.142m2=426m2 İÇİN HAZIRLANMIŞTIR.
TEMEL VİZESİ YAPILMIŞTIR.

Yapı sahibinin 23.01.2008 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

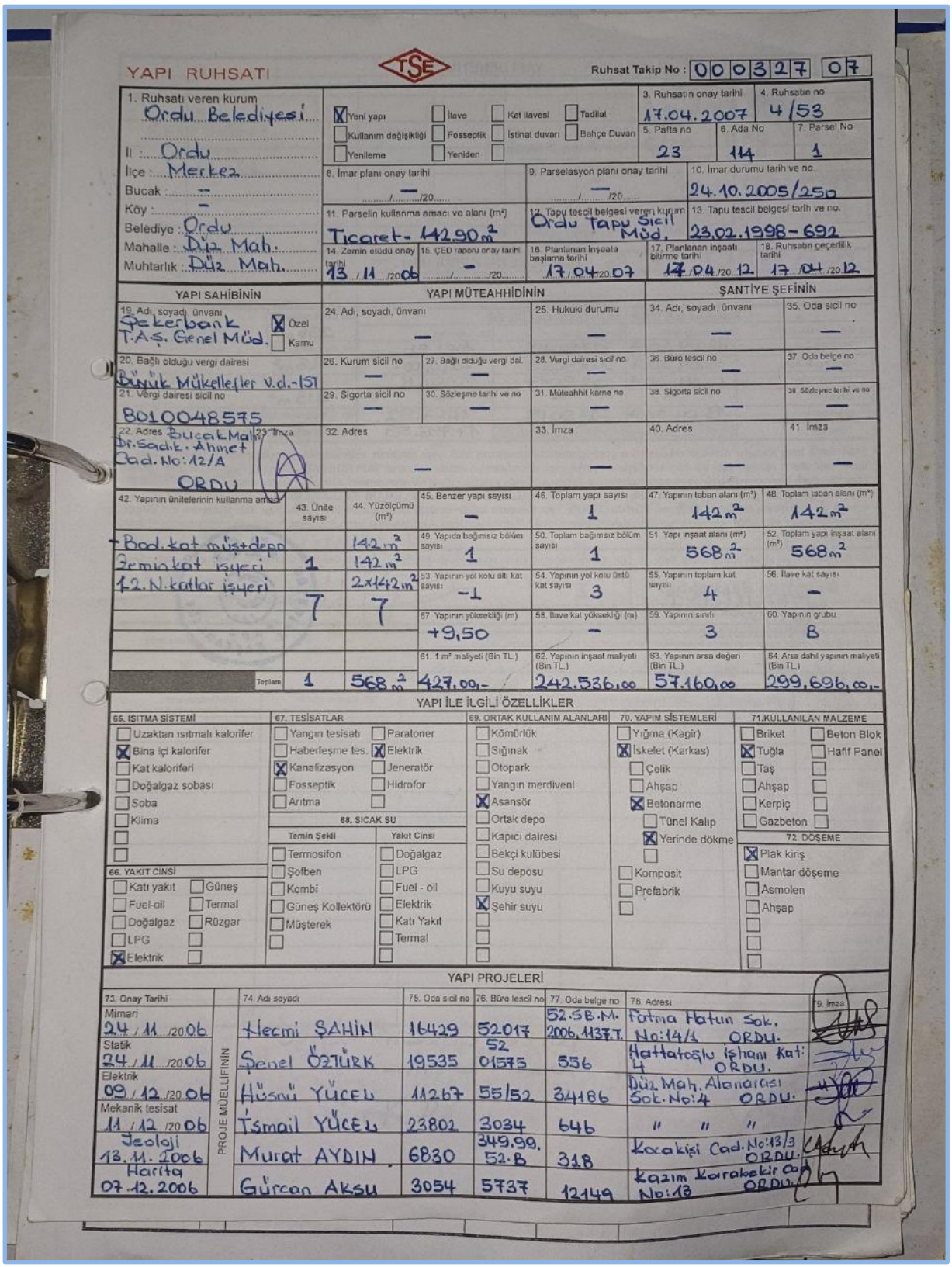
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

127. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih

130. Belgeyi tetkik eden yetkilinin Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	131. Onay yapan adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	132. Onay kodu
ALİ RIZA YILMAZ İNŞAAT TEKNİKERİ 66091078170 25.01.2008	HAŞİM GÜNER ERİŞ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 27602358302 23.01.2008	136312

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)

7.YAPI RUHSATI



YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No : 000327 07

1. Ruhsatı veren kurum: Ordu Belediyesi
İl: Ordu
İlçe: Merkez
Bucak: --
Köy: -
Belediye: Ordu
Mahalle: Düz Mah.
Muhtarlık: Düz Mah.

☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat
☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe Duvarı
☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐

3. Ruhsatın onay tarihi: 17.04.2007
4. Ruhsatın no: 4/53
5. Pafta no: 23
6. Ada No: 114
7. Parsel No: 1
8. İmar planı onay tarihi: —
9. Parselasyon planı onay tarihi: —
10. İmar durumu tarih ve no: 24.10.2005/250
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Ticaret- 142,90 m²
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Ordu Tapu Sicil Müd.
13. Tapu tescil belgesi tarih ve no: 23.02.1998-692
14. Zemin etüdü onay tarihi: 13/11/2006
15. ÇED raporu onay tarihi: -
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 17/04/2007
17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 17/04/2012
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17/04/2012

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı, soyadı, ünvanı: Şekerbank T.A.Ş. Genel Müd. ☒ Özel ☐ Kamu
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Büyük Mükellefler V.d.-151
21. Vergi dairesi sicil no: 8010048575
22. Adres: Bucak Mah. Dr. Sadık Ahmet Cad. No:12/A ORDU
23. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı, soyadı, ünvanı: —
25. Hukuki durumu: —
26. Kurum sicil no: —
27. Bağlı olduğu vergi dai.: —
28. Vergi dairesi sicil no: —
29. Sigorta sicil no: —
30. Sözleşme tarihi ve no: —
31. Müteahhit karne no: —
32. Adres: —
33. İmza: —

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı, soyadı, ünvanı: —
35. Oda sicil no: —
36. Büro tescil no: —
37. Oda belge no: —
38. Sigorta sicil no: —
39. Sözleşme tarihi ve no: —
40. Adres: —
41. İmza: —

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)
Bod. kat müştdepo		142 m²
Zemin kat işyeri	1	142 m²
1-2. N. katlar işyeri		2x142 m²
	7	7
Toplam	1	568 m²

45. Benzer yapı sayısı: —
46. Toplam yapı sayısı: 1
47. Yapının taban alanı (m²): 142 m²
48. Toplam taban alanı (m²): 142 m²
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
51. Yapı inşaat alanı (m²): 568 m²
52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 568 m²
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: -1
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3
55. Yapının toplam kat sayısı: 4
56. İlave kat sayısı: —
57. Yapının yüksekliği (m): +9,50
58. İlave kat yüksekliği (m): —
59. Yapının sınıfı: 3
60. Yapının grubu: B
61. 1 m² maliyeti (Bin TL.): 427,00,-
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.): 242.536,00
63. Yapının arsa değeri (Bin TL.): 57.160,00
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.): 299.696,00,-

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima

66. YAKIT CİNSİ: ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☒ Elektrik

67. TESİSATLAR: ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma

68. SICAK SU: Temin Şekli: ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müşterek — Yakıt Cinsi: ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel - oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Komposit ☐ Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton Blok ☒ Tuğla ☐ Hafif Panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton

72. DÖŞEME: ☒ Plak kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

YAPI PROJELERİ

73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İmza
Mimari 24/11/2006	PROJE MÜELLİFİNİN	Hecmi ŞAHİN	16429	52017	52.S.B.M. 2006.1137.T.	Fatma Hatun Sok. No:14/1 ORDU.	
Statik 24/11/2006		Şenel ÖZTÜRK	19535	52 01575	556	Hattatoğlu İşhanı Kat:4 ORDU.	
Elektrik 09/12/2006		Hüsnü YÜCEL	11267	55/52	34186	Düz Mah. Alanarası Sok. No:4 ORDU.	
Mekanik tesisat 11/12/2006		İsmail YÜCEL	23802	3034	646	" " "	
Jeoloji 13.11.2006		Murat AYDIN	6830	349.99. 52.B	318	Kocakişi Cad. No:13/3 ORDU.	
Harita 07.12.2006		Gürcan AKSU	3054	5737	12149	Kazım Karabekir Cad. No:13 ORDU.	

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)

YAPI DENETİMİ

	80. Adı soyadı	81 Oda sicil no	82.Büro tescil no	83. Oda belge no	84. Adres	85. İmza
Mimari						
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

FENNİ MES' ULÜN

YAPI DENETİM KURULUŞU

86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İzin belge no	90. Adres	91. İmza

RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

92. GELİRİN MAHİYETİ	93. Makbuz tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutarı (Bin TL.)
Yol-kanal harcı	13.04.2007	2279019	1081.56
Bina inşaatı harcı	13.04.2007	2279020	4260.00
Otopark bedeli	13.04.2007	2279017	10,584.11
Ceza	—	—	—
Diğerleri	13.04.2007	2279018	1867.92
TOPLAM			17.793.59

96. Dolgu miktarı (m³): 256 m³

97. Kazı miktarı (m³): 768 m³

98. Kullanılmayan kazı miktarı (m³): 513 m³

99. Kullanılmayan kazının döküleceği yer: Belediye dolgu sahası

3194 Sayılı İmar Kanunu' nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes' ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve imar kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR.** Yapı kullanma izninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen Ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası tarih	102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür
Belediye Başkanlığı Mehmet ... YARAK		Bayındırlık ve İmar İşleri Müdürü

103. Başlama tarinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlinin adı soyadı, ünvanı, imzası

104. İnşaata başlama tarihi ...../20.....

VİZELER

105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni mes' ullerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası
Toprak					
Zemin aplikasyon					
Temel					
Bodrum					
Subasman					
Kat					
Çatı					
Su yalıtımı					
Isı yalıtımı					
Kanalizasyon/ Fosseptik					
Mekanik tesisat					
Elektrik / İletişim Tesisatı					

111. Diğer hususlar: Not: Altyapı parke yoldan %100 Otopark %25 peşin.-

Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)

8. MİMARİ PROJE

MİMARİ PROJE

YAPI SAHİBİNİN		PROJE NİTELİĞİ					
ı Soyadı	ŞEKERBANK T.A.Ş.	KAT	m^2	KAT	m^2	KAT	
nvanı	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3.BODRUM		2.NORMAL KAT	142	YENİ PROJE	X
Vergi Dairesi		2.BODRUM		3.NORMAL KAT		İLAVE PORJE	
Vergi No		1.BODRUM	142	4.NORMAL KAT		TADİLAT PRJ.	
Adres		ZEMİN KAT	142	5.NORMAL KAT		KAT İRTİFAKI	
		1.NORMAL KAT	142	ÇATI KAT		KAT MÜLKİYETİ	
		TOPLAM METREKARE			568	RÖLEVE	

YAPININ	Kullanma Maksadı	İŞYERİ	İskeletin Cinsi	B.A.k.
	Ünite Sayısı	1	Dolgu Malzemesi	—
	Yüzölçümü	568 m^2	Yapının Türü	3A
	Toplam Kat Sayısı	3	Isınma Türü	SOBA
	Yapının Yüksekliği	11 84	Yakıt Türü	KATI

ARSANIN	TAPU K. İli	ORDU	Pafta No	27
	İlçesi	MERKEZ	Ada No	114
	Mahallesi	DÜZ.	Parsel No	1
	Tapu Sicil No.	23.12.1998	Alanı	142,90 m^2.

İMAR DURUMU	İMAR DURUM TARİHİ	İMAR DURUM NUMARASI
	24.10.2005	250

MİMARİ PROJE

PROJE MÜELLİFİNİN		BELEDİYE İNCELEME
ADI SOYADI		
VERGİ DAİRESİ		
VERGİ NUMARASI		
ODA SİCİL NO		
İMZA - MÜHÜR		

ŞEDŞAF Mimarlık - Mühendislik Taahhüt Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. Şarkiye Mh. Fatma Hatun Sok. No:14 - Tlf:2121529 Boztepe / ORDU - 0 (452) 230 06 66 55 - ORDU

FENNİ MESUL (T.U.S.) 13.04.2007

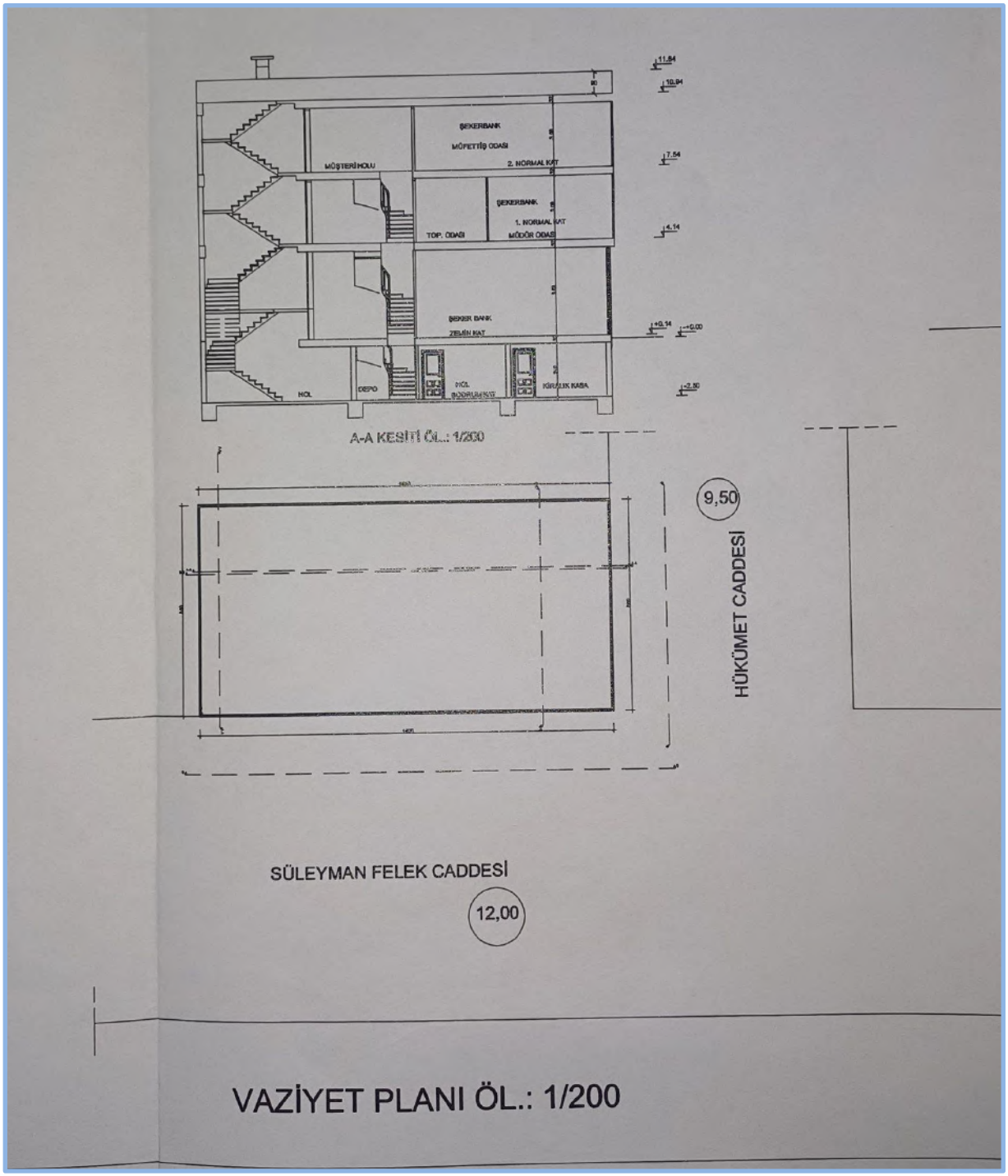
ADI SOYADI	Necmi ŞAHİN		
ODA SİCİL NO	16429		

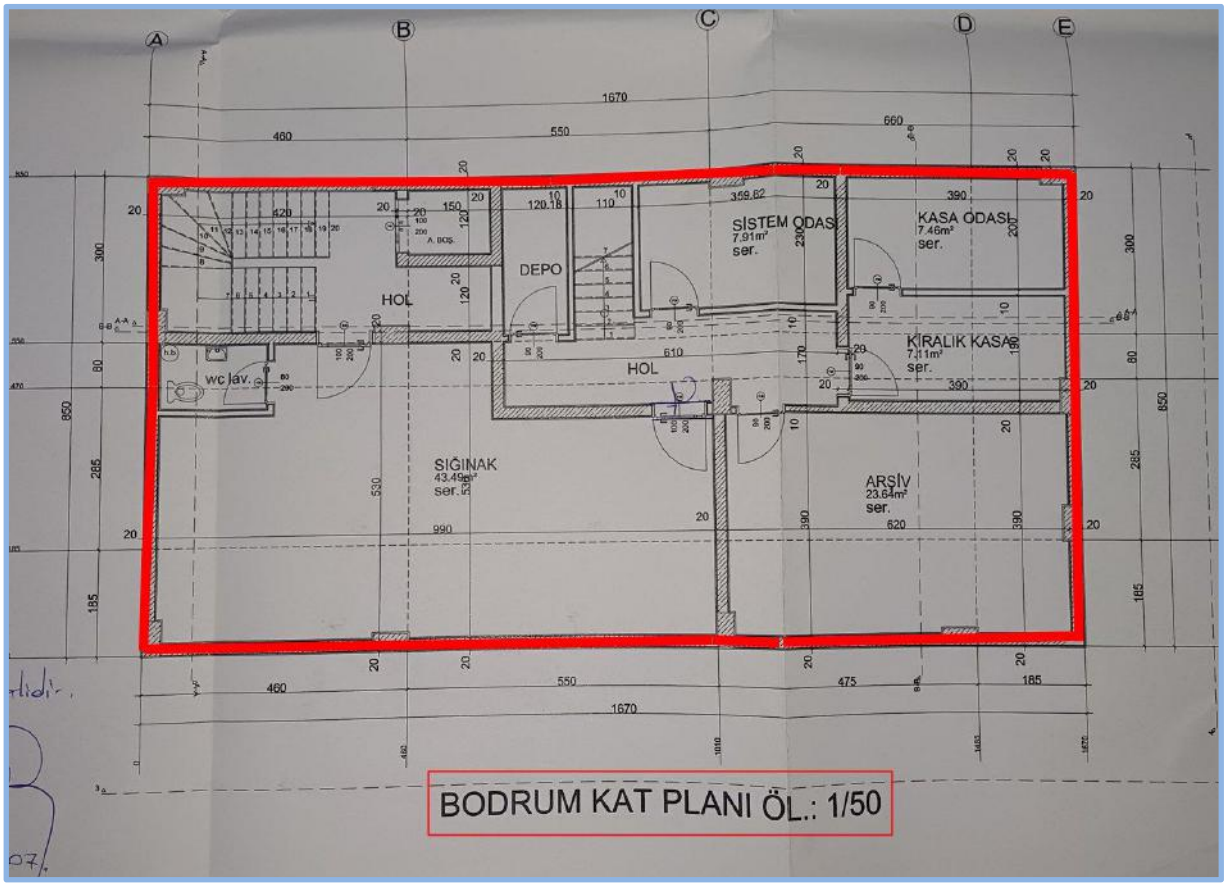
ODA ONAYI	BELEDİYE ONAYI
SAMSUN ~~VE~~ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA SUNULMAK ÜZERE ONAYLANMIŞTIR.	Belediye Başkanlığı Nurhan VAYTİOĞLU

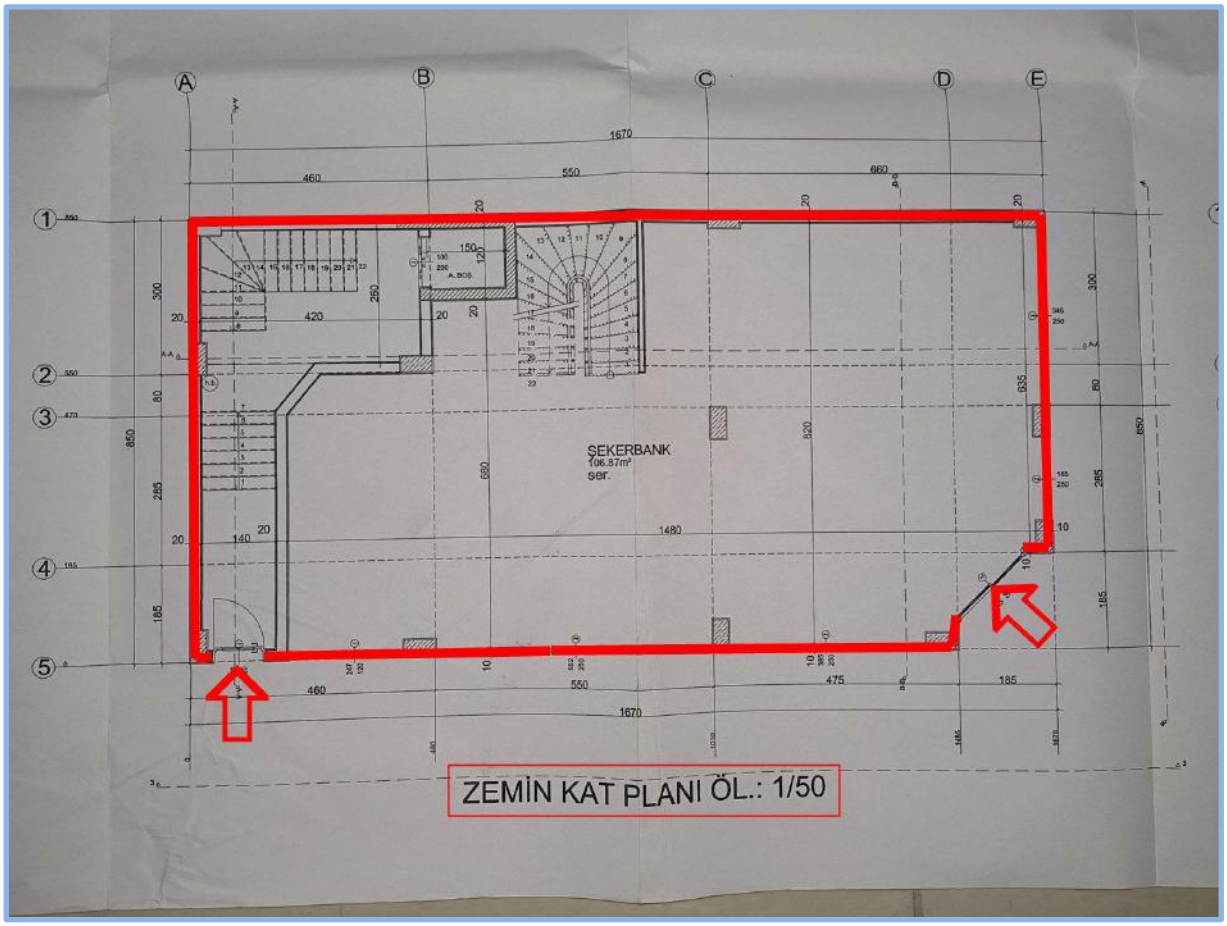
Bu Proje ***YALÇIN KOPYALAMA MERKEZİNDE*** çekilmiştir. Tel:0452 214 58 80 **E-Mail:** kopyalamamerkezi@hotmail.com

09.03.2007.

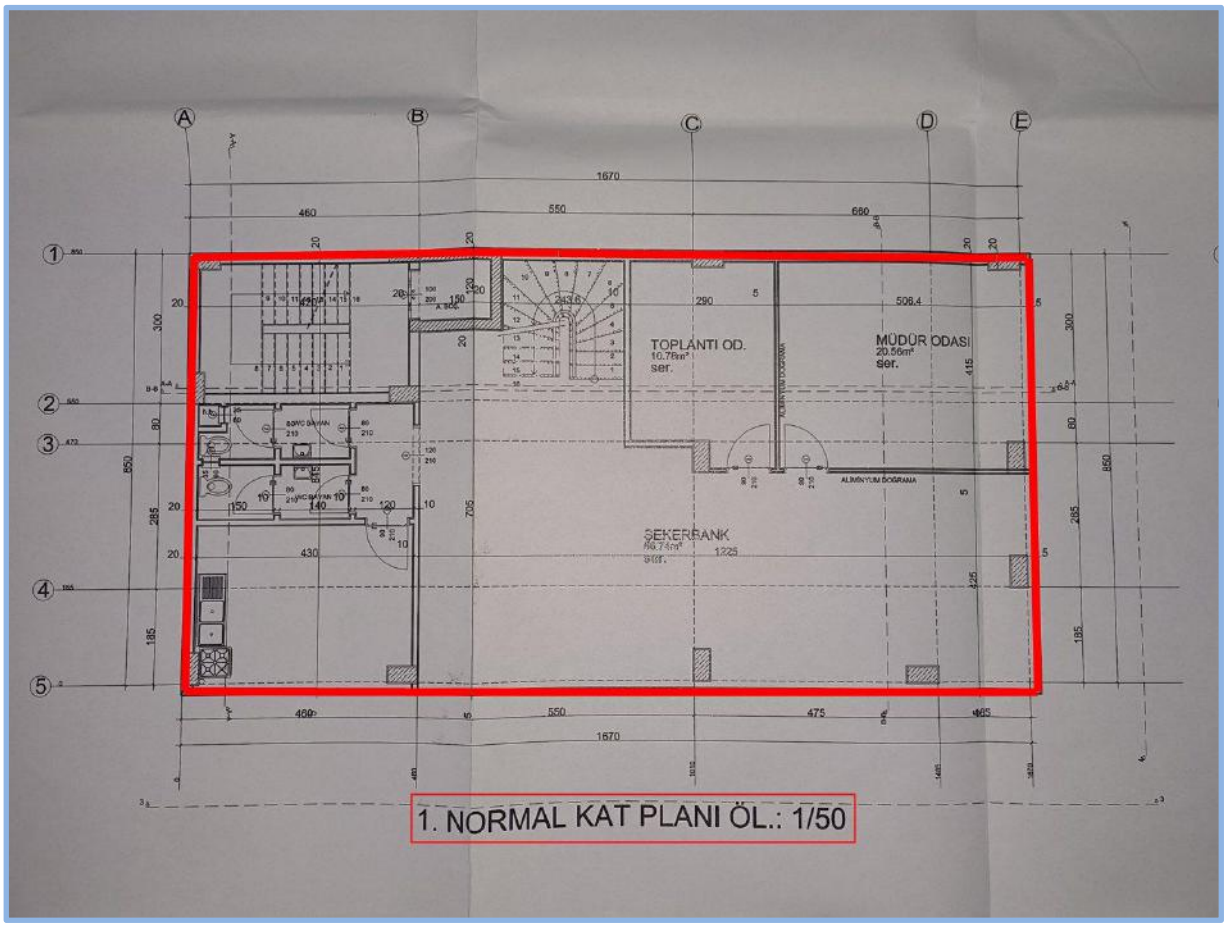
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

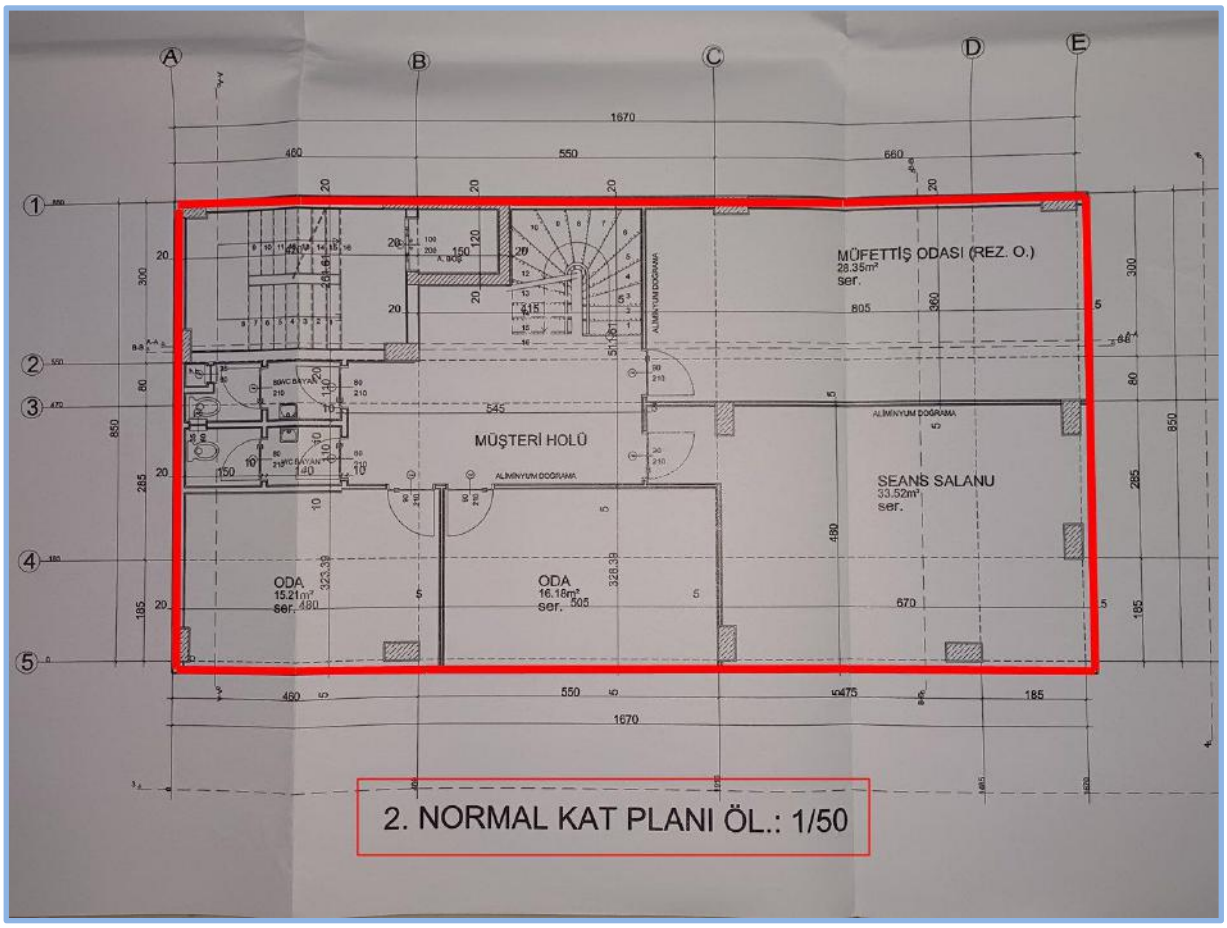


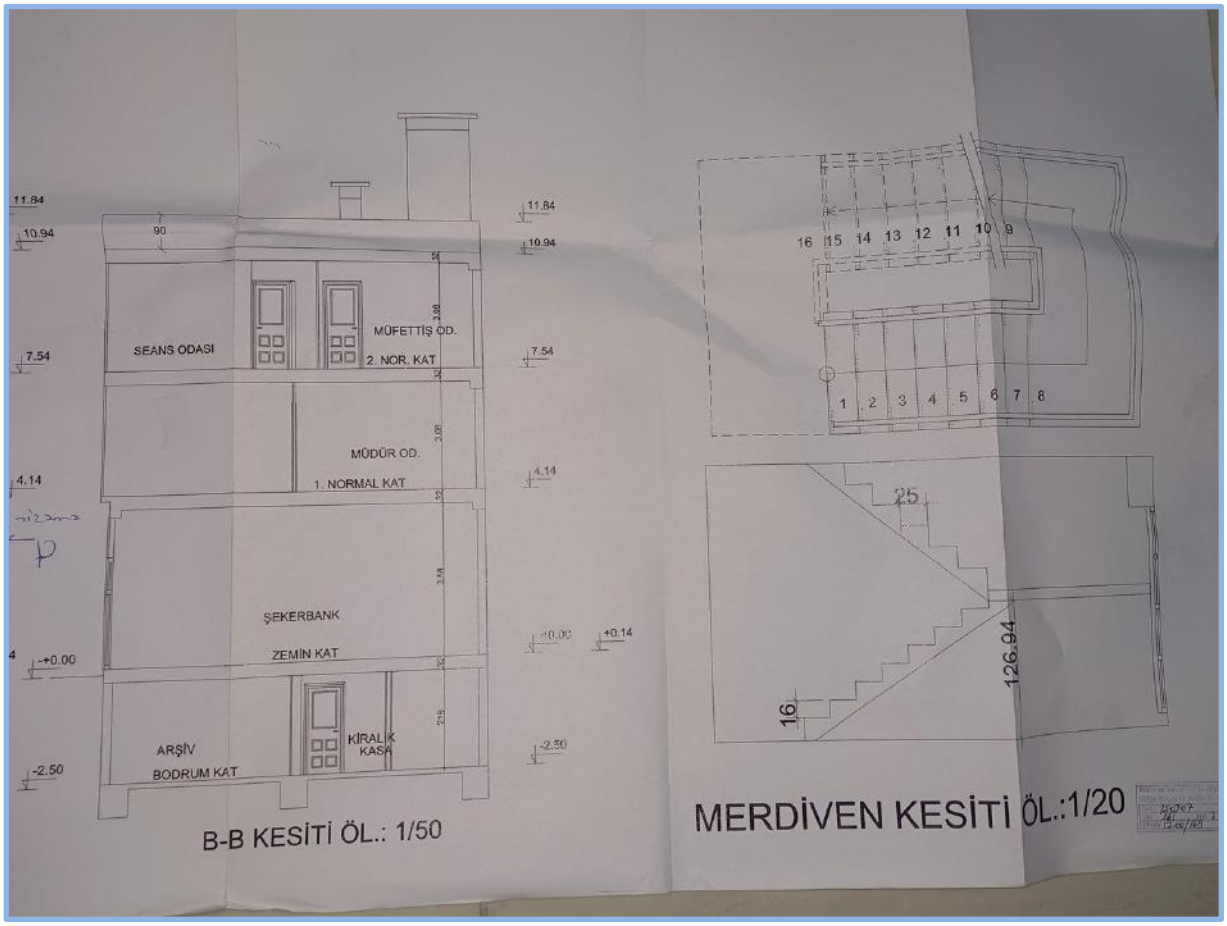

A
B
C
D
E
HOL
DEPO
SİSTEM ODASI
7.91m²
ser.
KASA ODASI
7.46m²
ser.
KİRALIK KASA
7.11m²
ser.
HOL
wc lav.
SIĞINAK
43.49m²
ser.
ARŞİV
23.64m²
ser.
BODRUM KAT PLANI ÖL.: 1/50

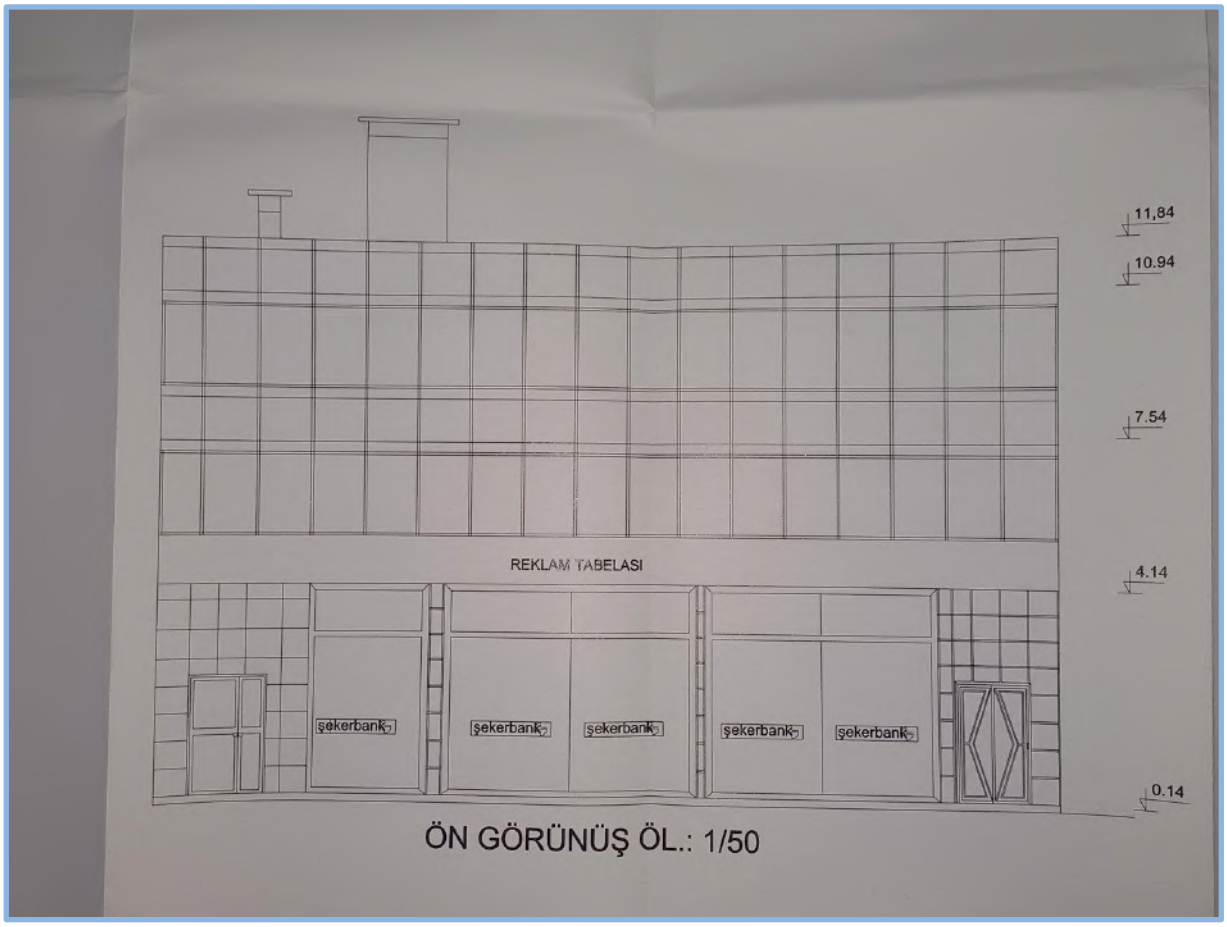

A
B
C
D
E
1
2
3
4
5
ŞEKERBANK
106.87m²
ser.
ZEMİN KAT PLANI ÖL.: 1/50

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

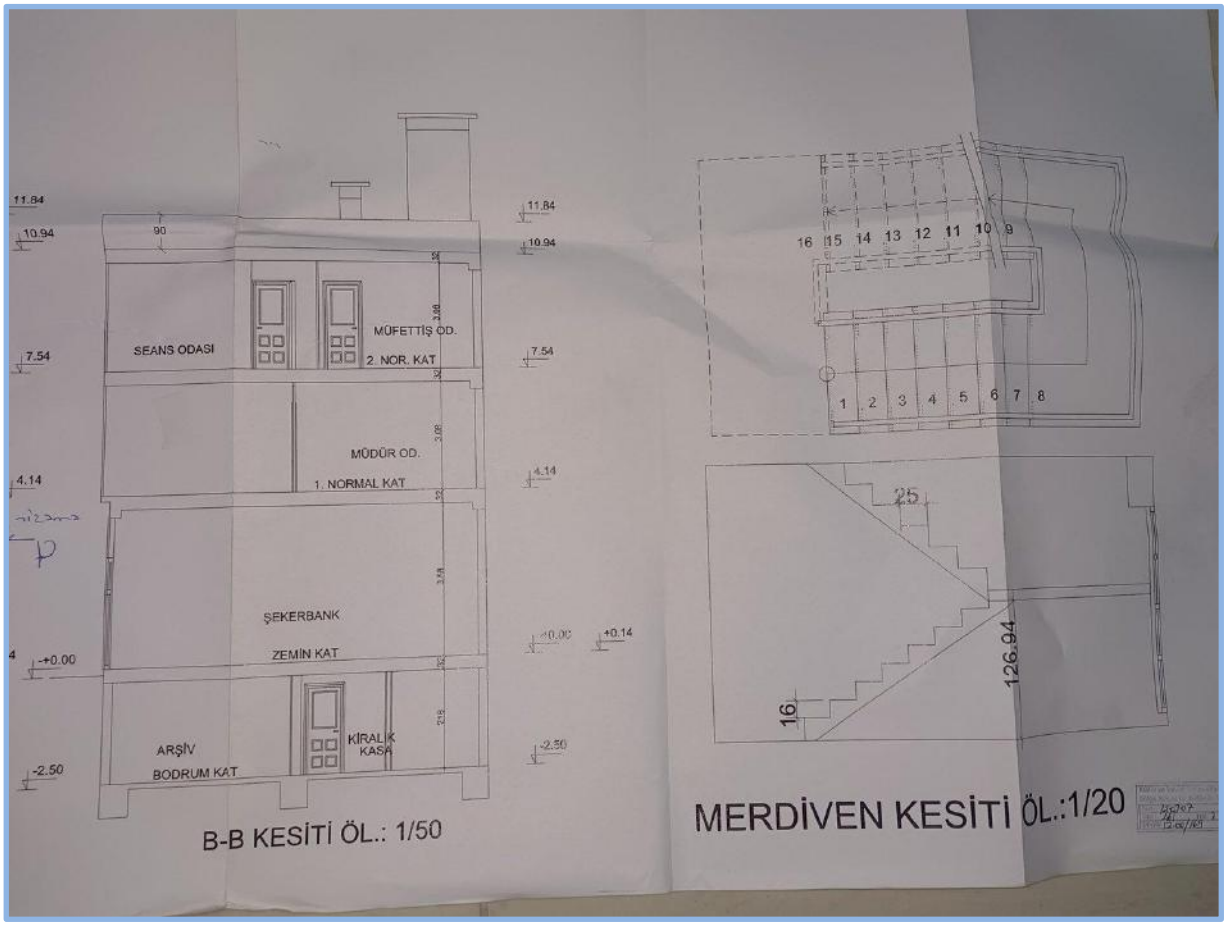




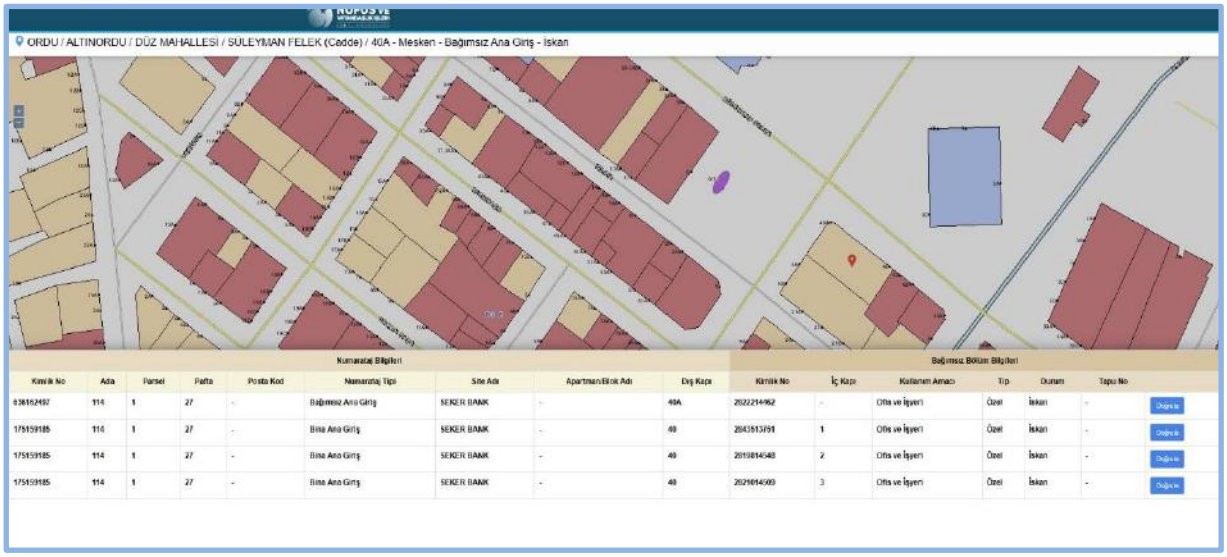

11.84
10.94
7.54
4.14
±0.00
-2.50
SEANS ODASI
MÜFETTİŞ OD.
2. NOR. KAT
MÜDÜR OD.
1. NORMAL KAT
ŞEKERBANK
ZEMİN KAT
ARŞİV
BODRUM KAT
KİRALIK KASA
B-B KESİTİ ÖL.: 1/50
16 15 14 13 12 11 10 9
1 2 3 4 5 6 7 8
25
126.94
16
MERDİVEN KESİTİ ÖL.:1/20


11,84
10.94
7.54
4.14
0.14
REKLAM TABELASI
şekerbank
şekerbank
şekerbank
şekerbank
şekerbank
ÖN GÖRÜNÜŞ ÖL.: 1/50

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



9-ADRES SORGU



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	
63616249	114	1	27	-	Bağımsız Ana Giriş	SEKER BANK	-	40A	2522214962	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Değişiklik
175159185	114	1	27	-	Bina Ana Giriş	SEKER BANK	-	40	2543513751	1	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Değişiklik
175159185	114	1	27	-	Bina Ana Giriş	SEKER BANK	-	40	2519814548	2	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Değişiklik
175159185	114	1	27	-	Bina Ana Giriş	SEKER BANK	-	40	2521614569	3	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Değişiklik

10-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Projeler

M245258B6B8BA Ara Temizle

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
561437	28922024 / 636162497	01.01.2008		15.02.2020	Otomatik Onaylandı	Şekerbank Ordu Merkez Şubesi	ORDU	ALTINORDU	İşyeri Binası	459.92	C	C	15.02.2030

bep TR bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi:	15.02.2020
İnşaat Ruhsat Tarihi:	1.01.2008	Geçerlilik Tarihi:	15.02.2030
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	C
Toplam Alan:	567,80	Emisyon Sınıfı:	C
Ada/Parsel/Pafta:	114 / 1 / 27		
UAVT Bina No:	636162497		
Adı:	Şekerbank Ordu Merkez Şubesi		
Adresi:	DÜZ MAH. SÜLEYMAN FELEK CAD. NO: 40 A ALTINORDU/ORDU		
Sahibinin Adı Soyadı:	Şekerbank Ordu Merkez Şubesi		

Binanın Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI (Yüksek) — ORAN: 94

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

SERA GAZI EMİSYONU (Düşük) — 24,20 kg eşd. $CO_2/m^2.yıl$ — ORAN: 91

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

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

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	42.962,00	93,41	0,00	0,00	C
Isıtma	22.104,77	48,06	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	4.510,22	9,81	0,00	0,00	C
Soğutma	8.077,48	17,56	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.314,34	2,86			C
Aydınlatma	6.955,20	15,12			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M245258B6B8BA	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	15.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	15.02.2030		
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
		İmza:	

Kare Kod

Sayfa 1/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401232

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020 **Belge No: 2019-01.3138**

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

,

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Fatih TOSUN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan