

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina
(Banka Şubesi ve Lojman)
Cumhuriyet Mahallesi
39 Ada 242 Parsel

Konuralp Mahallesi
Akyazı / Sakarya



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2026

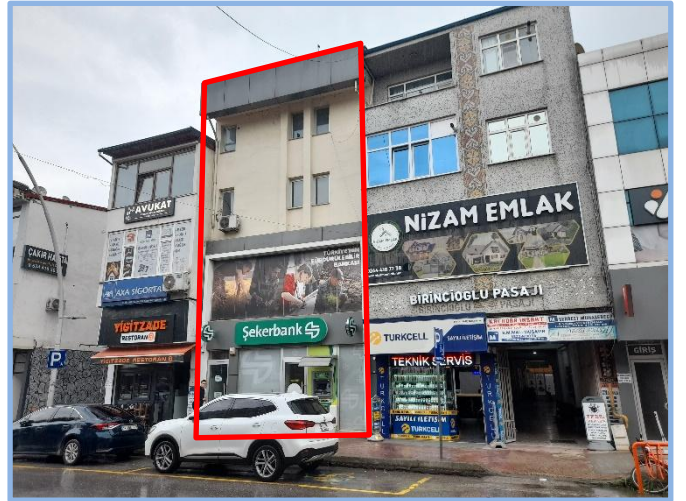
Rapor No;
2026_867



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



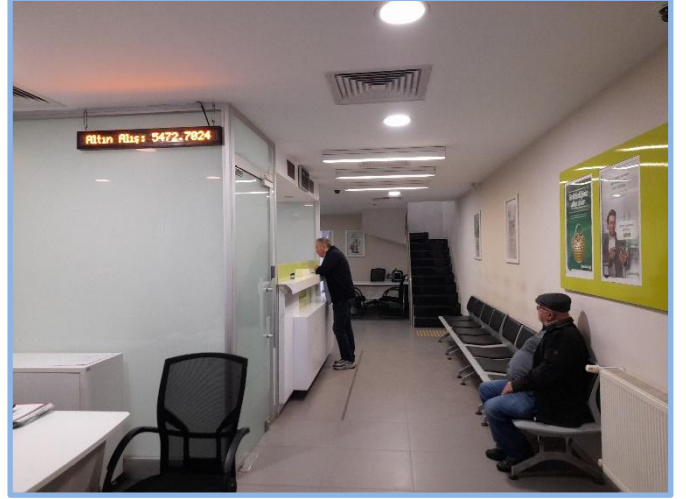
Dış Mekan



Dış Mekan



Müştemilat



Banka İç Mekan



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_867
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 ve lojman)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Konuralp Mah. Ada Cad. No: 318, D: 1, 2, 318A, Akyazı/ Sakarya
Tapu Kayıtları	Sakarya ili, Akyazı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 400,16 m ² yüzölçüme sahip, 39 ada, 242 parsel numaralı "İçerisinde Şekerbank Binası Ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli 18.07.2022 tarihli Akyazı Merkez ve Seyfeler Mahallelerini Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kısmen "Konut Alanı" kısmen de "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, Konut alanı için yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, Hmax: 10 m, Emsal: 1.05, Ticaret alanı için yapılaşma koşulları Bitişik Nizam, Hmax: 3 Kat şeklindedir. Taşınmazın yaklaşık 10 m ² yola terk bulunmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi ve Lojman

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Banka Şubesi ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	31.130.000	37.356.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlı 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	9
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
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 Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	11
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
3.1.1 Ekonomik Koşullar	12
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
3.2.1 Sakarya İli	15
3.2.2 Akyazı İlçesi	16
3.2.3 Cumhuriyet Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4 Ulaşım	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
3.4.1 Arsa Özellikleri	16
3.4.2 Bina Özellikleri	16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	18
4.1 Değer Tanımları	18
4.2 Değerleme Yöntemleri	18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	21
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
6.1 Pazar Yaklaşımı	25
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	25
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	25
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı	26
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	26
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.3 Gelir Yaklaşımı	27
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	27
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gereçler	27
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27



6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	27
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	27
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	27
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	28
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	28
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	28
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	28
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	29
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
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	29
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	29
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	30
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	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
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	30
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
9.	DİĞER	31
9.1	KDV Konusu	31
10.	SONUÇ	32
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
10.2	Nihai Değer Takdiri	32
11.	EKLER	33



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026_867 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No: 12 İç Kapı No: 9 Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

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

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden rapora konu 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 Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 39 ada, 242 parsel numaralı 400,16 m² yüzölçüme sahip, "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" vasıflı anagayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2026 ila 30.06.2026 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 27.04.2026 tarihli ve 109 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Pazar Değeri Tespiti	Pazar Değeri Tespiti	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_668	2025_1489	-
Raporu Hazırlayanlar	Hatice YILDIRIM (Lisans No:411318) Fatih TOSUN (Lisans No:400812)	Mehmet Onur ÇAAKMAKLI (Lisans No:401232) Fatih TOSUN (Lisans No:400812)	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	23.550.000	26.280.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	28.260.000	31.536.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	23.550.000	26.280.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	28.260.000	31.536.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2 adet 'Pazar Değer Tespiti' amacıyla değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

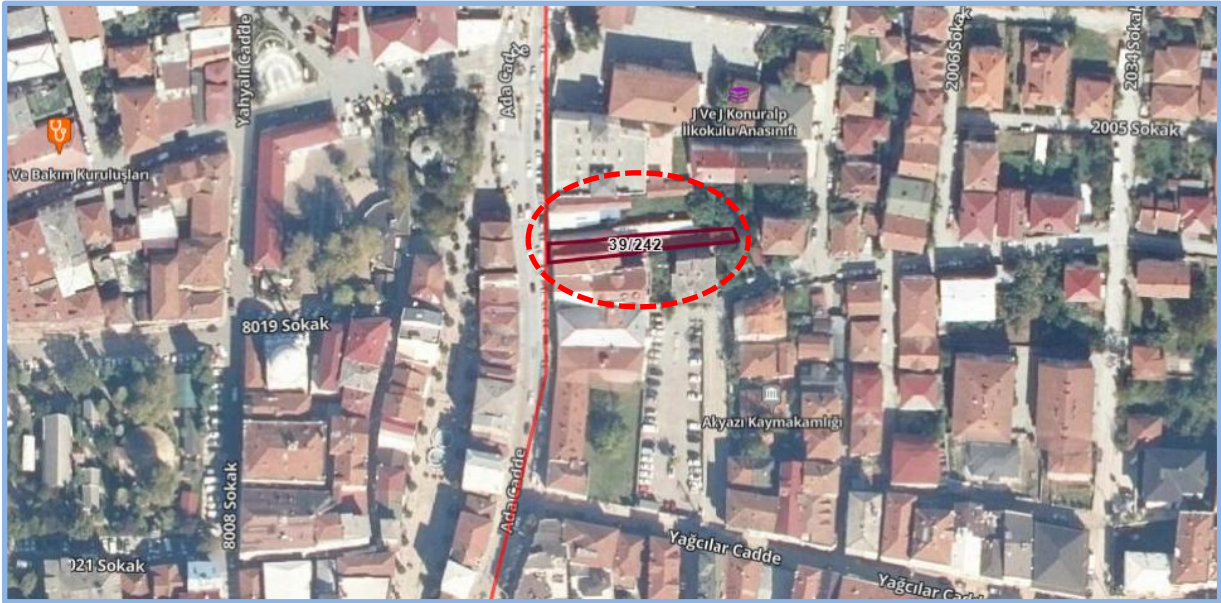
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Konuralp Mahallesi sınırları içerisinde Ada Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi, No: 318, D: 1, 2 (UAVT No 1: 1693652842, No 2: 1693952838), No: 318A Akyazı / SAKARYA (UAVT: 1695452787)

Gayrimenkulün Tanımı: 39 ada, 242 parsel numaralı 400,16 m² yüzölçüme sahip, "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul, Şekerbank Şubesi ve lojman olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse
Sakarya	Akyazı	Cumhuriyet	39	242	400,16 m ²	İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği -16.01.2020/872
Cilt no: 5, Sayfa: 466

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, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte sunulmakta olup taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat 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

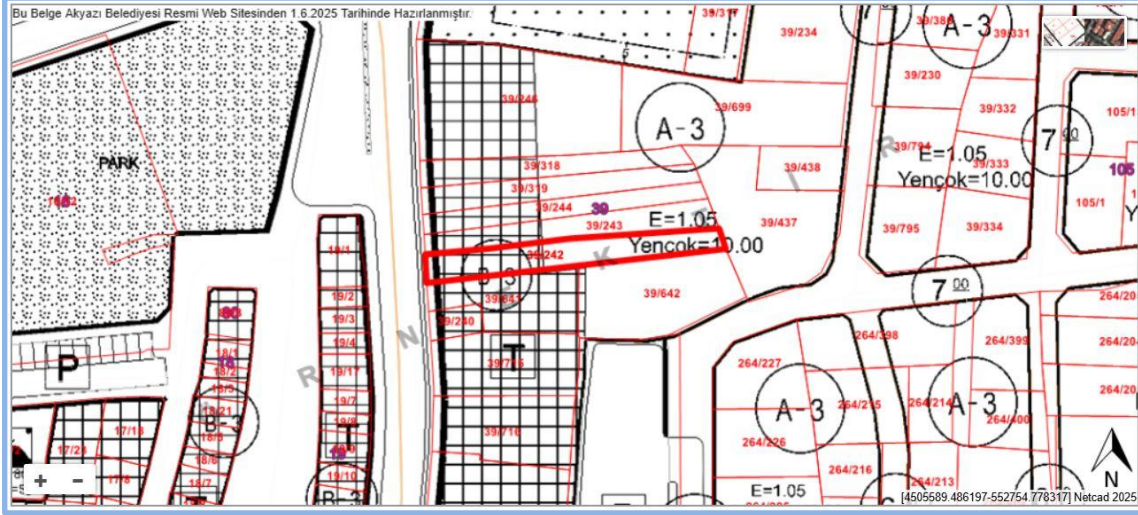
Akyazı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Parsel 18.07.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Akyazı Merkez ve Seyfeller Mahallelerini Kapsayan Revizyon Uyg. Planı sınırları içerisinde kısmen Konut Alanı (Yaklaşık 231 m²) kısmen de Ticaret Alanı (Yaklaşık 156 m²) lejandında kalmakta olup;

Konut alanı için:

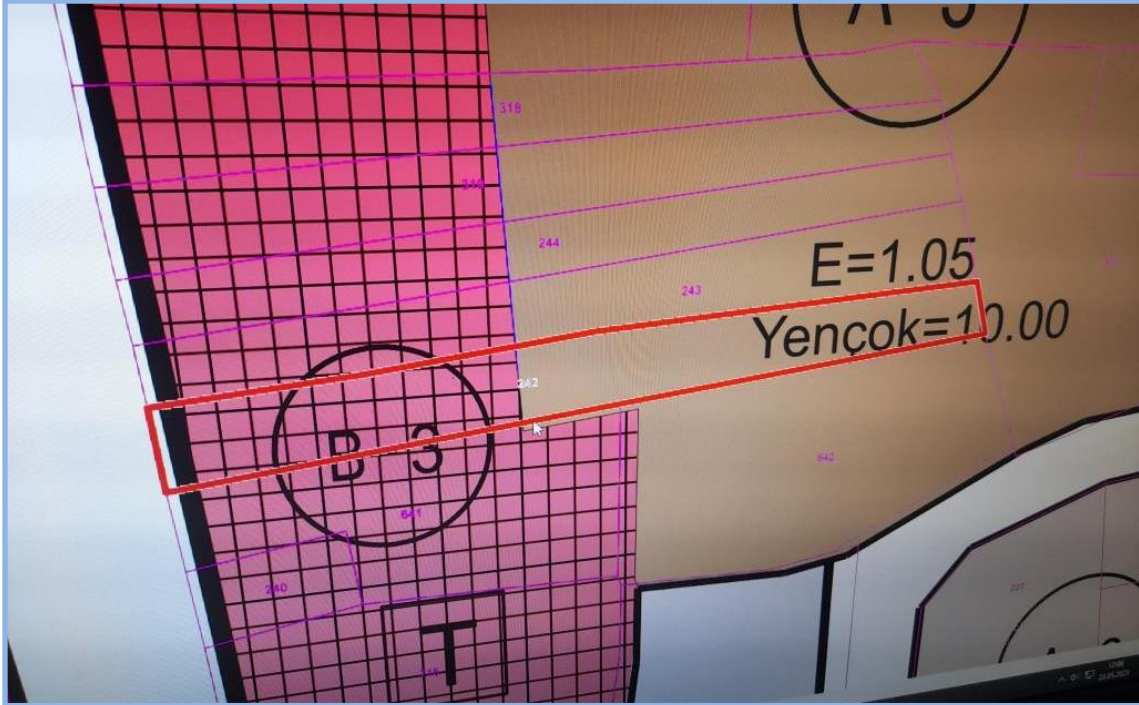
- Ayrık Nizam, Hmax: 10 m., Emsal: 1,05

Ticaret alanı için:

- Bitişik nizam, Hmax: 3 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu parselin yaklaşık 10 m² yola terki bulunmaktadır.



Kaynak : <https://keos.akyazi.bel.tr/imar durumu/imar.aspx?parselid=362483>



Kaynak : Akyazı Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Paftası Görseli

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

Akyazı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır



Tapu Müdürlüğü Arşivi

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

Akyazı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- 06.07.1994 tarih, 30 numaralı **Mimari Proje**
- 12.07.1994 tarih, 1994/37 sayılı **Yapı Ruhsatı** (614,02 m² inşaat alanı, 4 kat, 3 ünite)
- 27.07.1995 tarih, 1995/78 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (614,02 m² inşaat alanı, 4 kat, 3 ünite)
- 04.05.2019 tarih, VJUCLVSM sayılı 400,16 m² arsa alanı, 322,54 m² konut alanı, 291,48 m² ticari alan, 2 konut bağımsız bölümü, 1 ticari bağımsız bölüm için alınan **Yapı Kayıt Belgesi**

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.

Son 3 yıl içerisinde onaylanan imar planına göre; Parsel 18.07.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Akyazı Merkez ve Seyfeller Mahallelerini Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kısmen Konut Alanı (Yaklaşık 231 m²) kısmen de Ticaret Alanı (Yaklaşık 156 m²) lejandında kalmakta olup; Konut alanı için; Ayrık Nizam, Hmax: 3 kat (Yençok: 10m), Emsal: 1.05, Ticaret alanı için; Bitişik nizam, Hmax: 3 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu parselin yaklaşık 10 m² yola terki bulunmaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu 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

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

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

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

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamakta olup, raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. 17.02.2020 tarih M²254B934A063 numaralı B toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirimle giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

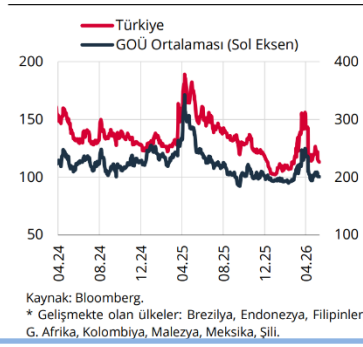
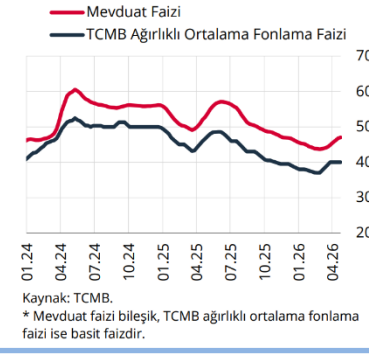
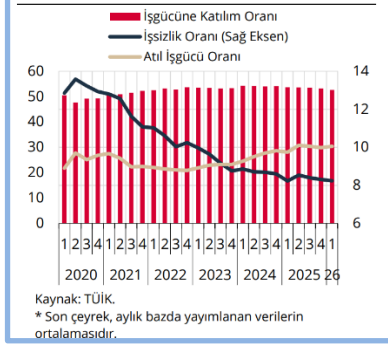
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretilmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.



Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)**Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri*** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**Grafik : Toplam İstisilik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı*** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. Zel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

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

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

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

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

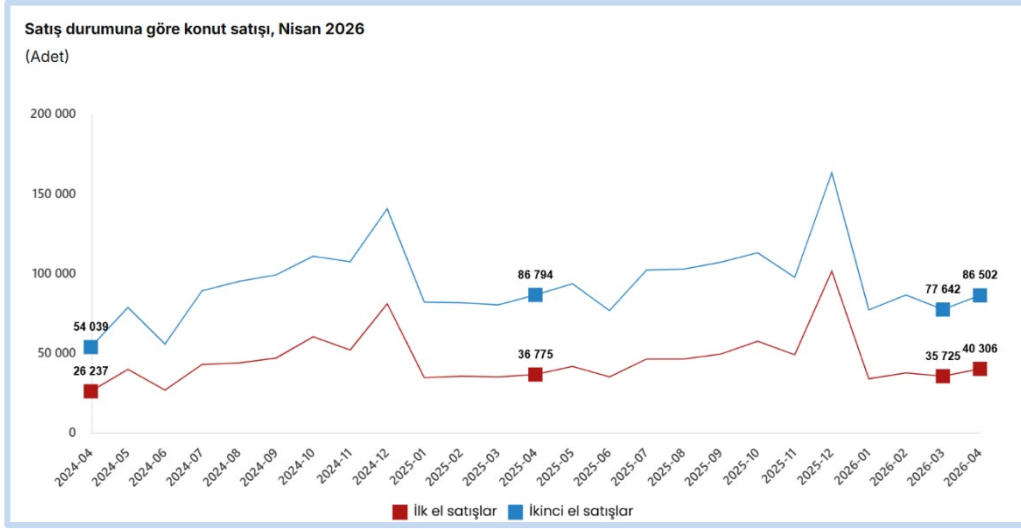
Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası



2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değeri lenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

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



2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021-2023



3.2.2 Akyazı İlçesi

Sakarya'nın güneydoğusunda yer alan Akyazı ilçesi, 2024 yılı itibarıyla 98.098 kişilik nüfusuyla ilin en büyük üçüncü ilçesi konumundadır. Nüfusun %49,89'u erkek (48.939 kişi) ve %50,11'i kadın (49.159 kişi) olup, son yıllarda düzenli bir artış göstermektedir. Örneğin, 2023 yılında nüfus 96.605 iken, 2024'te bu sayı 1.493 kişi artmıştır.

Coğrafi olarak Akyazı, Sakarya Nehri'nin güneyinde, verimli ovalar ve ormanlık alanlarla çevrili bir bölgede yer alır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 1.000 km² olup, bu alanın büyük bir kısmı tarım arazileri ve doğal kaynaklarla kaplıdır. Akyazı, Kuzuluk Termal Tesisleri ve Çökek Kaplıcası gibi termal kaynaklarıyla da bilinir.

Ekonomik açıdan Akyazı, tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinde dengeli bir yapıya sahiptir. İlçede mısır, buğday, fındık ve sebze-meyve üretimi yaygındır. Ayrıca, organize sanayi bölgelerinde otomotiv yan sanayi, metal işleme ve tekstil gibi sektörlerde faaliyet gösteren işletmeler bulunmaktadır. Termal turizm de ilçenin ekonomisine katkı sağlayan önemli bir sektördür.

Sonuç olarak, Akyazı; doğal kaynakları, dengeli ekonomik yapısı ve stratejik konumuyla Sakarya'nın önemli ilçelerinden biridir. Nüfus artışı ve ekonomik gelişmeler, ilçenin gelecekteki potansiyelini daha da artırmaktadır.

3.2.3 Cumhuriyet Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Cumhuriyet (Konuralp) Mahallesi, ilçe merkezine yaklaşık 3,5 km, Sakarya şehir merkezine ise 24 km mesafede yer almakta olup, 40.685220 enlem ve 30.678910 boylam koordinatlarında konumlanmıştır. Mahalle; batıda Cumhuriyet Mahallesi, doğuda İnönü Mahallesi, kuzeyde Ömercikler Mahallesi ve güneyde Yeni Mahalle ile komşudur. 2023 yılı verilerine göre toplam nüfusu 3.420 olup, bu nüfusun %51'i erkek, %49'u kadındır; yıllar içinde istikrarlı bir nüfus artışı gözlemlenmektedir. Ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım (özellikle mısır ve fındık üretimi), küçük ölçekli ticaret ve hizmet sektörüne dayanmaktadır. Coğrafi yapısı itibarıyla düz ve yerleşime uygun araziye sahip olan mahallede, son yıllarda altyapı yatırımları hız kazanmış; içme suyu ve kanalizasyon hatları yenilenmiştir. Bölge, Akyazı'nın gelişim gösteren yerleşim alanları arasında yer almakta olup, imar durumu ve ulaşım olanakları açısından yatırım potansiyeli taşımaktadır. Ayrıca, Akyazı Kaplıcaları ve doğal ormanlık alanlara olan yakınlığı sayesinde sağlık ve doğa turizmi açısından da değer kazanmaktadır. Bu özellikleriyle Konuralp Mahallesi, hem konut hem de ticari gayrimenkul yatırımları açısından dikkat çeken, gelişmeye açık bir bölgedir.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana ulaşım akaslarından olan Ada Caddesi üzerinden kuzey yönde ilerlenir. Cadde üzerinde bulunan Gazi Süleymanpaşa Cami geçildikten yaklaşık 190 m sonra sağ kolda kalan değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Sakarya ili, Akyazı ilçesi, tapuda Cumhuriyet, mahalinde Konuralp Mahallesinde yer almaktadır. 39 ada, 242 numaralı parsel 400,16 m² yüzölçümüne sahiptir. İnce uzun dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip arsa üzerinde 5 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin Ada Caddesine yaklaşık 6 m cephesi bulunmakta olup diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin doğusunda konumludur. Ayrıca arsa üzerinde bir adet 55 m² alana sahip eklenti bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Tapuda "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yaklaşık 30 yıllık zemin + 3 normal kat + çatı olmak üzere toplam 5 katlı betonarme yapı ve tek katlı müştemilat bulunmaktadır.

Yapı projesine göre zemin katta müşteri bekleme, aktif servis banka girişi, lojman girişi, 1. Normal katta müdür odası, pasif servis, 2. Normal katta 1 adet lojman, 2. Normal katta 1 adet lojman, çatı katında 2 adet depo bulunmaktadır. Taşınmaz zemin katta 137 m², 1. Normal katta 96 m², 2. Ve 3 normal katta 129 ar m², çatı katında 68 m² olmak üzere toplam 559 m² alana sahiptir. Projesine göre parsel içinde tek katlı ısı merkezi, su deposu, sığınak hacimlerinden oluşan yaklaşık 55 m² alanlı müştemilat bulunmaktadır.



Yerinde zemin ve 1. Normal kat banka şubesi olarak kullanılmakta olup kullanıma yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır. Banka şubesi girişinin yeri değiştirilmiştir. Değerleme tarihinde 2. ve 3. Normal katlarda bulunan lojmanlar ile çatı boş durumdadır. Normal katlarda bulunan lojmanlarda projesinden farklı olarak salonda bulunan balkon hacminin salon hacmine eklendiği, arka cephede bulunan balkon hacminin ise yerinin değiştirildiği tespit edilmiştir. Yapı toplam inşaat alanı olarak mimari projesine uygundur.

Müştemilat hacmi yerinde arşiv-depo olarak kullanılmaktadır.

Banka şubesinde yerler kısmen seramik kısmen de halı kaplama, duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Pencere ve kapılar alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde yerler ve duvarlar seramik kaplamadır. Lojmanlarda yerler salon oda hacimlerinde parke kaplama olup duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Islak hacimlerde yerler ve duvarlar seramik kaplamadır. Pencere PVC, iç kapılar panel kapı, daire giriş kapıları çelik kapıdır. Mutfaklarda mermer tezgah, mutfak dolabı, evye, banyolarda duşakabin klozet ayaklı lavabo bulunmaktadır. Yapının dış cephesi kısmen kompozit kaplama kısmen de sıva üzeri boyalıdır. Bina giriş kapısı alüminyum + cam kapıdır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m ²)	
Katlar	m ²
Zemin Kat	137
1.Normal Kat	96
2.Normal Kat	129
3.Normal Kat	129
Çatı Kat	68
Eklenti Müştemilat	55
Toplam (m²)	614

Genel Özellikler	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Yaşı	: 30
İnşaat Nizamı	: Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: 614,02 m ² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 614,02 m ² (Mimari Projesine göre)
Toplam Kat Adedi	: 5
Dış Cephe	: Kısmen Kompozit Kaplama, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	: Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	: Mevcut Deği
Otopark	: Mevcut Değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup yapı ve iç mekan özellikleri bina özellikleri kısmında anlatılmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın alansal olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup iç mekanlarında kullanım ihtiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Yapılan değişikliklerin basit tadilat ile dönüşümü mümkündür.

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

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisli olup zemin, 3 normal kat ve çatı kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının tamamı Şekerbank Şubesi ve mesken-lojman tarafından kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde ana cadde üzerinde konumlu olması

Zayıf Yönleri

- * Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması
- * Yapının yaklaşık 30 yaşında olması

Fırsat

- + Ticari aks üzerinden konumlu olması

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,
- * Deprem riski olan bölgede olması

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Ömercikler Mah.	Zemin	37	30	3.575.000	96.621	119.166	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1 yıllık binanın zemin katında konumlu, 37 m ² olduğu beyan edilen ancak 30 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.
2	Konuralp Mah.	Zemin	20	20	3.700.000	185.000	185.000	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu, 20 m ² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır.
3	Ömercikler Mah.	Zemin	130	120	12.500.000	96.154	104.166	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu, 130 m ² olduğu beyan edilen ancak 120 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.
4	Ömercikler Mah.	Zemin	175	160	8.750.000	50.000	54.687	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 16-20 yıllık binanın zemin katında konumlu, 175 m ² olduğu beyan edilen ancak 160 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.
5	Ömercikler Mah.	Zemin	65	65	11.000.000	169.230	169.230	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 21-25 yıllık binanın zemin katında konumlu, 65 m ² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır.

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
6	Ömercikler Mah.	Zemin + Asma Kat	100	75	30.000	300	400	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 21-25 yıllık binada konumlu, zemin kat 50 m ² + asma kat 50 m ² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.
7	Cumhuriyet Mah.	Zemin Kat	60	60	32.500	541	541	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 21-25 yıllık binada konumlu, zemin kat 60 m ² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.
8	Ömercikler Mah.	Zemin Kat	40	30	15.000	375	500	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1 yıllık binada konumlu, zemin kat 40 m ² olduğu beyan edilen ancak 30 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.
9	Ömercikler Mah.	Zemin Kat	80	65	25.000	312	385	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 5-10 yıllık binada konumlu, zemin kat 80 m ² olduğu beyan edilen ancak 65 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.



Satılık Daire Emsalleri

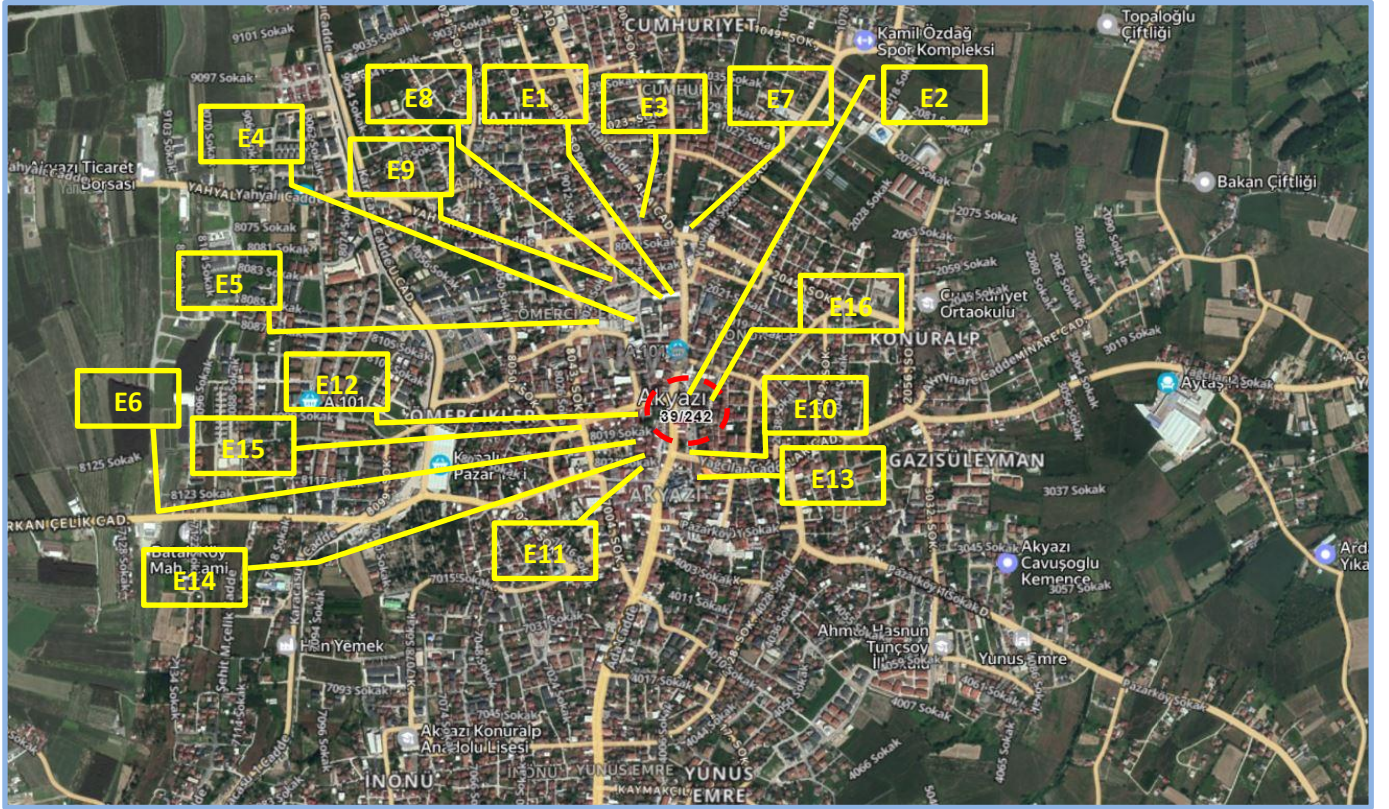
No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
10	Ömercikler Mah.	2	145	125	2.650.000	18.276	21.200	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binanın 2.katında konumlu, 145 m² olduğu beyan edilen ancak 125 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.
11	Ömercikler Mah.	2	125	110	2.720.000	21.760	24.727	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 2.katında konumlu, 125 m² olduğu beyan edilen ancak 110 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.
12	Ömercikler Mah.	4	130	120	2.850.000	21.923	23.750	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 4.katında konumlu, 130 m² olduğu beyan edilen ancak 120 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.
13	Gazi Süleyman Paşa Mah.	2	155	135	2.300.000	14.839	17.037	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 2.katında konumlu, 155 m² olduğu beyan edilen ancak 135 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.

Kiralık Daire Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
14	Ömercikler Mah.	4	150	125	12.000	80	96	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 4.katında konumlu, 150 m² olduğu beyan edilen ancak 125 m² olduğu düşünülen 3+1 daire kiralıktır.
15	Ömercikler Mah.	3	105	100	14.000	133	140	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 3.katında konumlu, 105 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen 3+1 daire kiralıktır.
16	Yakın konum	Zemin	100	90	13.000	130	144	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binanın zemin katında konumlu, 100 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² olduğu düşünülen 2+1 daire kiralıktır.

*Gayrimenkul aracılar tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%10-20) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır. Tahmin edilen fiyatta pazarlık payı düşünülmüştür.

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

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



arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlendirilmede 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 değerlendirilmede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

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

- Cadde üstünde yer alan binalar, dükkankar, daireler ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık ve satılık bina, dükkan ve daire arzı bulunmaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve dairelerin ortalama 18-20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık dükkan emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 50.000 TL/m² - 185.000 TL/m² aralığında olduğu, satılık daire emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 15.000 TL/m² - 22.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

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

Emsallerin İnşaat 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 taşınmazlar, büyük alana sahip taşınmazlara göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır/kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Dükkan ve konut, kiralık ve satılık emsallere göre farklı tablolar hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

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, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.



Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	3.575.000	3.700.000	12.500.000	8.750.000	11.000.000	TL
Pazarlık Payı	5%	10%	5%	5%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	3.396.250	3.330.000	11.875.000	8.312.500	9.350.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	37	20	130	175	65	m ²
Alan Düzeltmesi	23%	0%	8%	9%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	30	20	120	160	65	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	96.622	185.000	96.154	50.000	169.231	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	113.208	166.500	98.958	51.953	143.846	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	40%	5%	20%	50%	10%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	5%	10%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	5%	5%	20%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-30%	-30%	-5%	0%	-30%	%
Toplam Düzeltme	5%	-30%	25%	80%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	118.869	116.550	123.698	93.516	136.654	TL/m ²
Ortalaması			117.857,23			TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazın zemin katının satış değerinin ~117.800 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kiralık Değeri					
	E6	E7	E8	E9	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	30.000	32.500	15.000	25.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	28.500	30.875	14.250	23.750	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	100	60	40	80	m ²
Alan Düzeltmesi	33%	0%	33%	23%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	75	60	30	65	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	300	542	375	313	TL/Ay/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	380	515	475	365	TL/Ay/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	-5%	15%	20%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	5%	-10%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	15%	10%	15%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-15%	-15%	-15%	%
Toplam Düzeltme	20%	-5%	5%	25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	456	489	499	457	TL/Ay/m ²
Ortalaması			475,08		TL/Ay/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazın zemin katının kira değerinin ~475 TL/m²/ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



Daire Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Daire Satış Değeri					
	E10	E11	E12	E13	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	2.650.000	2.720.000	2.850.000	2.300.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	2.517.500	2.584.000	2.707.500	2.185.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	145	125	130	155	m ²
Alan Düzeltmesi	16%	14%	8%	15%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	125	110	120	135	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	18.276	21.760	21.923	14.839	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	20.140	23.491	22.563	16.185	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	0%	10%	10%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	5%	10%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-5%	-5%	0%	%
Toplam Düzeltme	15%	0%	15%	25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	23.161	23.491	25.947	20.231	TL/m ²
Ortalaması		23.207,57			TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazın 1. ve 2. normal katının satış değerinin ~23.200 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Daire Kiralık Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Daire Kiralık Değeri				
	E14	E15	E16	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	12.000	14.000	13.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	10%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	11.400	12.600	11.050	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	150	105	100	m ²
Alan Düzeltmesi	20%	5%	11%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	125	100	90	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	80	133	130	TL/Ay/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	91	126	123	TL/Ay/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	0%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-10%	-10%	%
Toplam Düzeltme	5%	-10%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	96	113	117	TL/Ay/m ²
Ortalaması		108,60		TL/Ay/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazın 1. ve 2. normal katının kira değerinin ~105 TL/m²/ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek bina, dükkan ve daire 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, değerlendirme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)				
Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Zemin Kat	137	117.800	16.138.600	16.140.000
1.Normal Kat	96	58.900	5.654.400	5.655.000
2.Normal Kat	129	23.200	2.992.800	2.995.000
3.Normal Kat	129	23.200	2.992.800	2.995.000
Çatı Katı	68	17.400	1.183.200	1.185.000
Müştemilat	55	39.267	2.159.667	2.160.000
Toplam	614			31.130.000

Seçilen değerlendirme yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın Pazar Değerinin 31.130.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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



6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.3.4 İndirim/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 gelirin bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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



6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)				
Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)	Değer (TL/m ² /Ay)	Değer (TL/Ay)	Yaklaşık Değer (TL/Ay)
Zemin Kat	137	475,00	65.075	65.000
1.Normal Kat	96	237,5	22.800	23.000
2.Normal Kat	129	105	13.545	13.500
3.Normal Kat	129	105	13.545	13.500
Çatı Kat	68	78,75	5.355	5.500
Müştemilat	55	158	8.708	8.500
Toplam	614			129.000

Seçilen değerleme yöntemine göre değerleme konusu taşınmazın Pazar Kira Değerinin 129.000 TL/Ay olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli



kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	31.130.000
Maliyet Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Kira Değeri	129.000

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi 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 pazar değeri için **31.130.000-TL (Otuz Bir Milyon Yüz Otuz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı görülmüştür.

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, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 39 ada 242 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 39 ada 242 parsel üzerinde konumlu olan gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu ve yapı kayıt belgesi aldığı görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Taşınmaza ait 04.05.2019 tarihli VJUCLVSM Belge No'lu Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 39 ada 242 parsel üzerinde bulunan yapının "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

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

KDV ORANLARI							
İş Yeri Teslimlerinde							20%
Arsa / Arazi Teslimlerinde							10%
Konutlarda							
A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI							
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda							
a) Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin							20%
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin*							10%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda*							10%
B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI							
1) Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda							20%
2) Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda* / **							1%
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda							1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri							1.000 - 2.000 TL ise 10%
							2.000 TL üzeri 20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri							499 TL'ye kadar ise 1%
							500 - 999 TL ise 10%
							1.000 TL ve üzeri 20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda							1%

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 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.

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



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer tahmininde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli)

Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Banka Şubesi ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	31.130.000	37.356.000	TL

*% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur Çakmaklı
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

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



1.EMSAL TABLOLARI**Satılık Dükkan Emsalleri**

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Ömercikler Mah.	Zemin	37	30	3.575.000	96.621	119.166	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 1 yıllık binanın zemin katında konumlu, 37 m² olduğu beyan edilen ancak 30 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	Vizyon Emlak 0 (545) 633 02 00
2	Konuralp Mah.	Zemin	20	20	3.700.000	185.000	185.00	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu, 20 m² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	Turyap Akyazı 0 (539) 203 04 54
3	Ömercikler Mah.	Zemin	130	120	12.500.000	96.154	104.166	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu, 130 m² olduğu beyan edilen ancak 120 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	Vizyon Emlak 0 (545) 633 02 00
4	Ömercikler Mah.	Zemin	175	160	8.750.000	50.000	54.875	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 16-20 yıllık binanın zemin katında konumlu, 175 m² olduğu beyan edilen ancak 160 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	Elmas Grup Gayrimenkul 0 (544) 588 87 96
5	Ömercikler Mah.	Zemin	65	65	11.000.000	169.230	169.230	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binanın zemin katında konumlu, 65 m² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	FSE Gayrimenkul 0 (539) 729 76 47

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Ömercikler Mah.	Zemin + Asma Kat	100	75	30.000	300	400	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binada konumlu, zemin kat 50 m² + asma kat 50 m² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	Altınkışe Emlak 0 (541) 487 73 31
7	Cumhuriyet Mah.	Zemin Kat	60	60	32.500	541	541	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binada konumlu, zemin kat 60 m² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	Öztunç Emlak 0 (534) 606 18 82
8	Ömercikler Mah.	Zemin Kat	40	35	15.000	375	500	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 1 yıllık binada konumlu, zemin kat 40 m² olduğu beyan edilen ancak 30 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	MG Emlak Gayrimenkul 0 (544) 434 80 32
9	Ömercikler Mah.	Zemin Kat	80	65	25.000	312	385	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 5-10 yıllık binada konumlu, zemin kat 80 m² olduğu beyan edilen ancak 65 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	Turyap Akyazı 0 (531) 789 97 67

Satılık Daire Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
10	Ömercikler Mah.	2	145	125	2.650.000	18.276	21.200	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binanın 2.katında konumlu, 145 m² olduğu beyan edilen ancak 125 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.	Süğülin Gayrimenkul 0 (505) 061 13 08
11	Ömercikler Mah.	2	125	110	2.720.000	21.760	24.727	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 2.katında konumlu, 125 m² olduğu beyan edilen ancak 110 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.	Taç Emlak 0 (532) 061 30 54
12	Ömercikler Mah.	4	130	120	2.850.000	21.923	23.750	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 4.katında konumlu, 130 m² olduğu beyan edilen ancak 120 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.	Sahibinden
13	Gazi Süleyman Paşa Mah.	2	155	135	2.300.000	14.839	17.037	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 2.katında konumlu, 155 m² olduğu beyan edilen ancak 135 m² olduğu düşünülen 3+1 daire satılıktır.	Balcı Emlak 0 (532) 221 38 01

Kiralık Daire Emsalleri

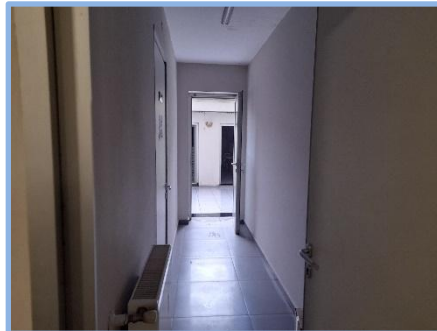
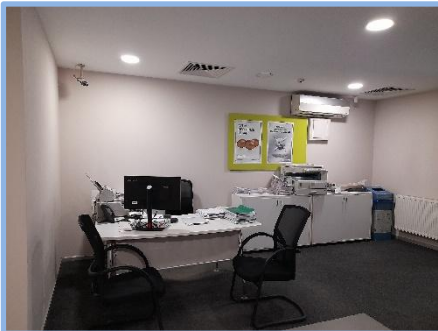
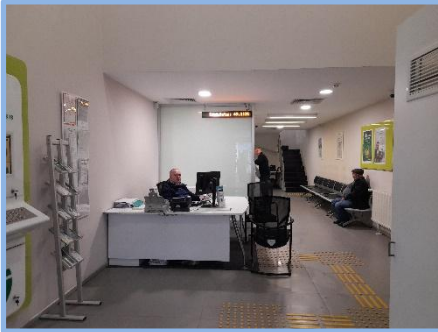
No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
14	Ömercikler Mah.	4	150	125	12.000	80	96	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 4.katında konumlu, 150 m² olduğu beyan edilen ancak 125 m² olduğu düşünülen 3+1 daire kiralıktır.	Öztunç Emlak 0 (530) 562 05 54
15	Ömercikler Mah.	3	105	100	14.000	133	140	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 30+ yıllık binanın 3.katında konumlu, 105 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen 3+1 daire kiralıktır.	Taç Emlak 0 (532) 061 30 54
16	Yakın konum	Zemin	100	90	13.000	130	144	Değerleme konusu taşınmazın yakın, 21-25 yıllık binanın zemin katında konumlu, 100 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² olduğu düşünülen 2+1 daire kiralıktır.	Akyazı Elmas Emlak 0 (536) 299 17 59



2.FOTOĞRAFLAR

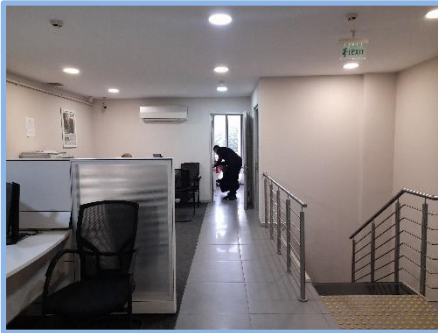
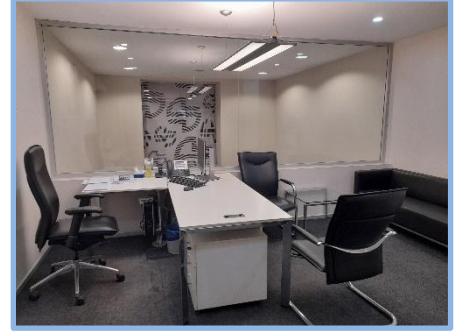


Zemin Kat ve Müştemilat Fotoğrafları

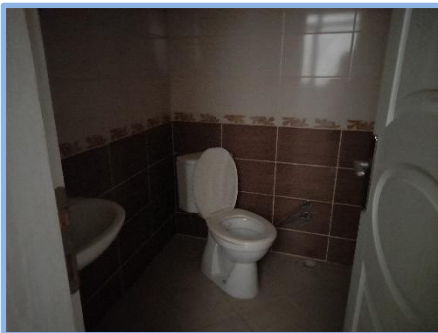




1.Normal Kat Fotoğrafları

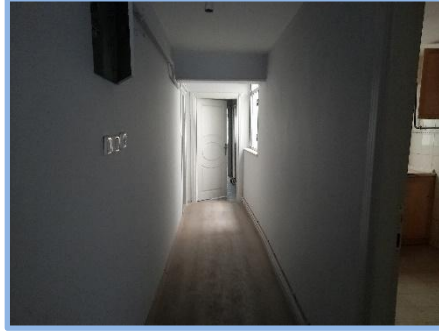


2.Normal Kat Fotoğrafları

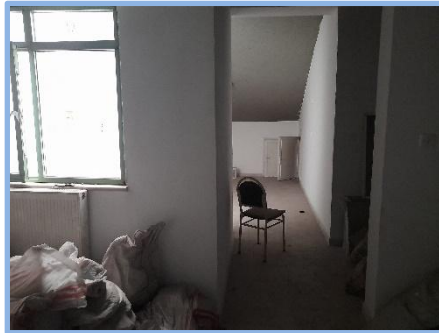


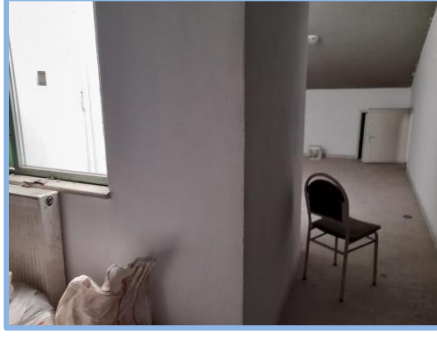


3.Normal Kat Fotoğrafları

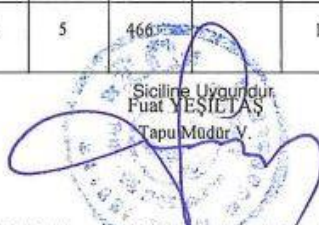


Çatı Katı Fotoğrafları





3.TAPU ÖRNEĞİ

İli	ŞAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	AKYAZI						
Mahallesi	CUMHURİYET						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00 20			39	242	ha	m ² dm ²	
		400,16 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGİR KALORİFER BİNASI OLAN KARGİR BİNA VE ARSASI					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 44757170 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		872	5	466		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur Fuat YEŞİLTAŞ Tapu Müdürü V.					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

İdari

Adres

Analiz

Coğrafi

Sakarya

Akyazı

Cumhuriyet

39

242

Sorgula

40.6828 : 30.8241

19

J Ve J Konuralp İlkokulu Anasınıfı

39/242

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Sakarya
İlçe	Akyazı
Mahalle/Köy	Cumhuriyet
Mahalle No	15971
Ada	39
Parsel	242
Tapu Alanı	400,16
Nitelik	İçerisinde Şekerbank Binası Ve Üstünde 2 Adet Lojmanı Ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	20

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Kayıt Bulunamadı	
Favorilere ekle	

Bağlı Geometri Bulunamadı



5.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	39/242
Taşınmaz Kimlik No:	44757170	AT Yüzölçüm(m2):	400.16
İl/ilçe:	SAKARYA/AKYAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akyazı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/466	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGİR KALORİFER BİNASI OLAN KARGİR BİNA VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2



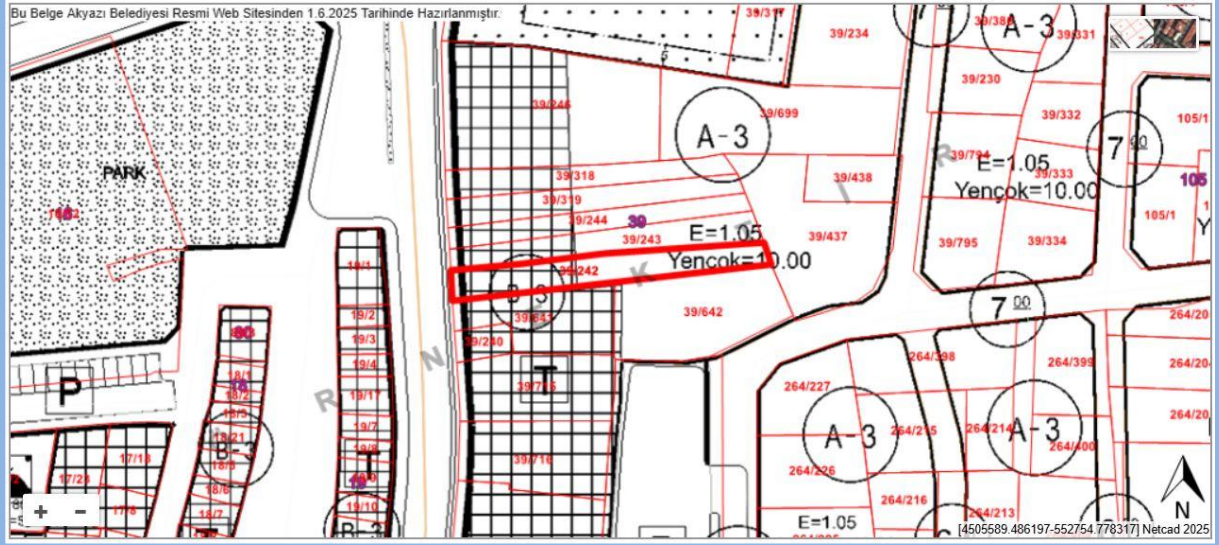
No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
515496869	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	400.16	400.16	Şirketlerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 872	-

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

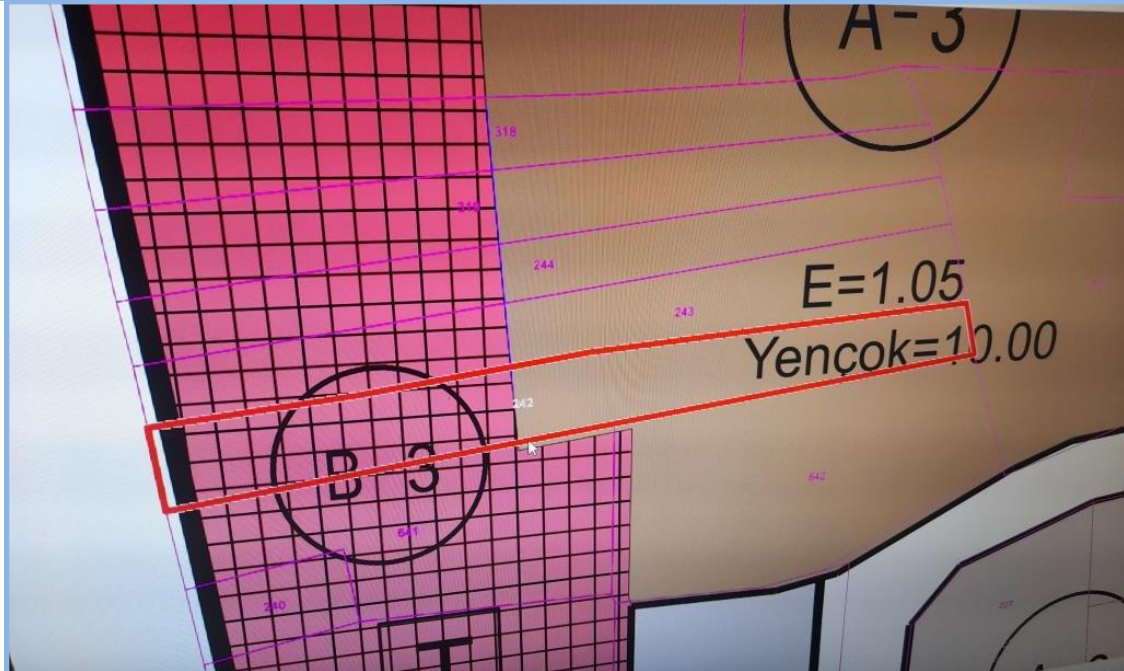
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jgPF0mV-zp0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6. İMAR DURUMU



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	18.07.2022-7/363
Mer'i İmar Planı	AKYAZI (MERKEZ-SEYFELER) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon Uyarı (?)	Birden fazla fonksiyonda kalan parsellerde, yapılaşma koşulları için 'Plan Fonksiyon' bilgisi üzerine tıklayınız.
Plan Fonksiyon	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. Kısmen Yerleşik Konut Alanı (231.371 m²) Kısmen Ticaret Alanı (156.026 m²)
Köy Adı	İlgili parselde ait imar planı bulunmaktadır.
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-
Kısıtlama Sınırı	-



7. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgisi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mali ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgiyi veren kurum (ili, ilçe)	Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod
Akyazı Belediyesi		27.7.1995	1995/78	İşyeri + mesken	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no	6. Pafta	7. Ada No	8. Parsel No	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası
Cumhuriyet mh. Ada cad.	20	39	242	15.2.1993	
11. Tapu tescil belgesi veren kurum	12. Tapu tescil belgesi tarihi	13. Tapu tescil belgesi No	14. İsim	15. Yönetim	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası
Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü	17.9.1996	5-466	Kabirfer	Sarı	12.7.1994 tarih 1994/37 cilt
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı soyadı / ünvanı	Kod	22. Adı soyadı / ünvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası	
Sekerbank T.A.S. Genel Msd		Tunus İnş. Turizm Tic. S.A.S.		3 / 7113	
19. Bağlı olduğu vergi dairesi	20. Vergi dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi	25. Vergi dairesi sicil numarası		
		Söğmenler ANKARA	8629910021		
21. Adresi	26. Adresi				
Sekerbank T.A.S. Tunus cad. No:12 Kavaklıdere ANKARA	And. sokak. 16/9 Çankaya ANKARA				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod
30. Yal seviyesi altında kat sayısı	31. Yal seviyesi üzerinde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüzölçüğü	34. 1 m ² arsanın maliyeti
35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu				
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)	38. Alt olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)		
11.855.006.940	1995	120.048.000	11.975.054.940		
41. İskeletin cinsi	42. İskeletin doküman maddesi	Kod	43. Yajma yapının cinsi	Kod	
Betonarme Karkas	Tuğla				
44. Yapı ile ilgili özellikler					
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyonu ☒ Fesepotik ☐ Asansör					
Yapı kullanma izni belgesi verilen bölgeler ve ilgili açıklama					
Koruma ilgili özellikler					
Koruma	1	2	3	4	5
Daire sayısı	1	2	3	4	5
Br. dairenin yüzölçümü	103,31	216,62	3	2	2
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özelliklerin belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasında ten bakımından mahzur görülmeyen, 3194 sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.					
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER					
46. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ					
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası	52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
Hüsnü EMANET	MA GÜRSİ				

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Ön Sayfa)

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 45 |



8.YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

19. BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum Akyazı Belediyesi	2. Ruhsat Tarihi 12-7-1994	3. Ruhsat Numarası 1994/37
4. Ruhsat Veriliş Maksadı Yeni Yapı	5. Mahallesi Bontakır cad.	6. Pafta No 20
7. Ada No 39	8. Parsel No 242	
9. İmar Durumu Tarihi 15-2-1993	10. İmar Durumu Numarası —	11. İmar Türü Kidorifer
12. Yıkıl Türü Sıvı		
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 17-9-1976	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5-466
YAPI SAHİBİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü	20. Adı Soyadı / Ünvanı Tunas ins. türü. t.3 S.A.Ş.	21. Kurum Sicil No 3/7113
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Şekerbank T.A.Ş. Tunus cad. No=12 Kavaklıdere / Ankara	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Seğmenler - Ankara	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası 8629910021
24. Adresi Çiğdem mah. And sk. 16/9 Çankaya - Ankara		
25. Yapının Her Bir Üstünün Kütlemesi (Metrekare)	26. Üstün Sayısı	27. Yüz Ölçümü
28. Yıl Sevinç Anında Kat Sayısı	29. Yıl Sevinç Anında Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
31. Yapının Yüzölçümü	32. 1 m ² için Maliyet	33. Yapının Sınıfı
34. Yapının Grubu		
Banka	219 m ²	—
Löpmen (107,31x2)	214,62	—
Depo + Sığınak	46,07	—
Müştemilat	53,00	—
Merdiren	79,33	—
Toplam	614,02	—
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kymet (Arsa Hariç)	36. Arz Olduğu Yıl 1994	37. Yapının Arsa Değeri 120.048.000
38. İnşaatın Öncesi Betonarme Karkas	39. İnşaatın Dolgu Maddesi Tuğla	40. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 3.199.358.300
41. Yıkıl Yapının Cinsi —		
RUHSAT EKİ PROJELER		
42. Mimari Proje Fatih Türkmen (mimar)	49. Adı Soyadı	
43. Statik Proje Seher ÇELİK (ins.müh.)	50. Adresi	
44. Tesisat Projesi Saadettin BURAN (mat.müh.)	51. Tashhüdü	
45. Doğru Toplamı	46. Kızı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kızı Toplamı
52. Kurum Sicil No.	53. Oda Sicil No.	
48. Harcı Çıkacak Kızı Toplamının Dökülmüşü Yeri		
FENNİ MESULÜN (TUS)		
54. İmzası Fatih TÜRKMEN		
55. Luv. ve Gayrimenkul Mülkiyeti Mimar		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
56. Seçim Maliyeti	57. Mektuz Tarihi	58. Mektuz No
59. Açıklama	60. Çoğaltım Harcı	61. Çoğaltım Harcı
62. Çoğaltım Harcı	63. Çoğaltım Harcı	64. Çoğaltım Harcı
65. Çoğaltım Harcı	66. Çoğaltım Harcı	67. Çoğaltım Harcı
68. Çoğaltım Harcı	69. Çoğaltım Harcı	70. Çoğaltım Harcı
71. Çoğaltım Harcı	72. Çoğaltım Harcı	73. Çoğaltım Harcı
74. Çoğaltım Harcı	75. Çoğaltım Harcı	76. Çoğaltım Harcı
77. Çoğaltım Harcı	78. Çoğaltım Harcı	79. Çoğaltım Harcı
80. Çoğaltım Harcı	81. Çoğaltım Harcı	82. Çoğaltım Harcı
83. Çoğaltım Harcı	84. Çoğaltım Harcı	85. Çoğaltım Harcı
86. Çoğaltım Harcı	87. Çoğaltım Harcı	88. Çoğaltım Harcı
89. Çoğaltım Harcı	90. Çoğaltım Harcı	91. Çoğaltım Harcı
92. Çoğaltım Harcı	93. Çoğaltım Harcı	94. Çoğaltım Harcı
95. Çoğaltım Harcı	96. Çoğaltım Harcı	97. Çoğaltım Harcı
98. Çoğaltım Harcı	99. Çoğaltım Harcı	100. Çoğaltım Harcı
101. Çoğaltım Harcı	102. Çoğaltım Harcı	103. Çoğaltım Harcı
104. Çoğaltım Harcı	105. Çoğaltım Harcı	106. Çoğaltım Harcı
107. Çoğaltım Harcı	108. Çoğaltım Harcı	109. Çoğaltım Harcı
110. Çoğaltım Harcı	111. Çoğaltım Harcı	112. Çoğaltım Harcı
113. Çoğaltım Harcı	114. Çoğaltım Harcı	115. Çoğaltım Harcı
116. Çoğaltım Harcı	117. Çoğaltım Harcı	118. Çoğaltım Harcı
119. Çoğaltım Harcı	120. Çoğaltım Harcı	121. Çoğaltım Harcı
122. Çoğaltım Harcı	123. Çoğaltım Harcı	124. Çoğaltım Harcı
125. Çoğaltım Harcı	126. Çoğaltım Harcı	127. Çoğaltım Harcı
128. Çoğaltım Harcı	129. Çoğaltım Harcı	130. Çoğaltım Harcı
131. Çoğaltım Harcı	132. Çoğaltım Harcı	133. Çoğaltım Harcı
134. Çoğaltım Harcı	135. Çoğaltım Harcı	136. Çoğaltım Harcı
137. Çoğaltım Harcı	138. Çoğaltım Harcı	139. Çoğaltım Harcı
140. Çoğaltım Harcı	141. Çoğaltım Harcı	142. Çoğaltım Harcı
143. Çoğaltım Harcı	144. Çoğaltım Harcı	145. Çoğaltım Harcı
146. Çoğaltım Harcı	147. Çoğaltım Harcı	148. Çoğaltım Harcı
149. Çoğaltım Harcı	150. Çoğaltım Harcı	151. Çoğaltım Harcı
152. Çoğaltım Harcı	153. Çoğaltım Harcı	154. Çoğaltım Harcı
155. Çoğaltım Harcı	156. Çoğaltım Harcı	157. Çoğaltım Harcı
158. Çoğaltım Harcı	159. Çoğaltım Harcı	160. Çoğaltım Harcı
161. Çoğaltım Harcı	162. Çoğaltım Harcı	163. Çoğaltım Harcı
164. Çoğaltım Harcı	165. Çoğaltım Harcı	166. Çoğaltım Harcı
167. Çoğaltım Harcı	168. Çoğaltım Harcı	169. Çoğaltım Harcı
170. Çoğaltım Harcı	171. Çoğaltım Harcı	172. Çoğaltım Harcı
173. Çoğaltım Harcı	174. Çoğaltım Harcı	175. Çoğaltım Harcı
176. Çoğaltım Harcı	177. Çoğaltım Harcı	178. Çoğaltım Harcı
179. Çoğaltım Harcı	180. Çoğaltım Harcı	181. Çoğaltım Harcı
182. Çoğaltım Harcı	183. Çoğaltım Harcı	184. Çoğaltım Harcı
185. Çoğaltım Harcı	186. Çoğaltım Harcı	187. Çoğaltım Harcı
188. Çoğaltım Harcı	189. Çoğaltım Harcı	190. Çoğaltım Harcı
191. Çoğaltım Harcı	192. Çoğaltım Harcı	193. Çoğaltım Harcı
194. Çoğaltım Harcı	195. Çoğaltım Harcı	196. Çoğaltım Harcı
197. Çoğaltım Harcı	198. Çoğaltım Harcı	199. Çoğaltım Harcı
200. Çoğaltım Harcı	201. Çoğaltım Harcı	202. Çoğaltım Harcı
203. Çoğaltım Harcı	204. Çoğaltım Harcı	205. Çoğaltım Harcı
206. Çoğaltım Harcı	207. Çoğaltım Harcı	208. Çoğaltım Harcı
209. Çoğaltım Harcı	210. Çoğaltım Harcı	211. Çoğaltım Harcı
212. Çoğaltım Harcı	213. Çoğaltım Harcı	214. Çoğaltım Harcı
215. Çoğaltım Harcı	216. Çoğaltım Harcı	217. Çoğaltım Harcı
218. Çoğaltım Harcı	219. Çoğaltım Harcı	220. Çoğaltım Harcı
221. Çoğaltım Harcı	222. Çoğaltım Harcı	223. Çoğaltım Harcı
224. Çoğaltım Harcı	225. Çoğaltım Harcı	226. Çoğaltım Harcı
227. Çoğaltım Harcı	228. Çoğaltım Harcı	229. Çoğaltım Harcı
230. Çoğaltım Harcı	231. Çoğaltım Harcı	232. Çoğaltım Harcı
233. Çoğaltım Harcı	234. Çoğaltım Harcı	235. Çoğaltım Harcı
236. Çoğaltım Harcı	237. Çoğaltım Harcı	238. Çoğaltım Harcı
239. Çoğaltım Harcı	240. Çoğaltım Harcı	241. Çoğaltım Harcı
242. Çoğaltım Harcı	243. Çoğaltım Harcı	244. Çoğaltım Harcı
245. Çoğaltım Harcı	246. Çoğaltım Harcı	247. Çoğaltım Harcı
248. Çoğaltım Harcı	249. Çoğaltım Harcı	250. Çoğaltım Harcı
251. Çoğaltım Harcı	252. Çoğaltım Harcı	253. Çoğaltım Harcı
254. Çoğaltım Harcı	255. Çoğaltım Harcı	256. Çoğaltım Harcı
257. Çoğaltım Harcı	258. Çoğaltım Harcı	259. Çoğaltım Harcı
260. Çoğaltım Harcı	261. Çoğaltım Harcı	262. Çoğaltım Harcı
263. Çoğaltım Harcı	264. Çoğaltım Harcı	265. Çoğaltım Harcı
266. Çoğaltım Harcı	267. Çoğaltım Harcı	268. Çoğaltım Harcı
269. Çoğaltım Harcı	270. Çoğaltım Harcı	271. Çoğaltım Harcı
272. Çoğaltım Harcı	273. Çoğaltım Harcı	274. Çoğaltım Harcı
275. Çoğaltım Harcı	276. Çoğaltım Harcı	277. Çoğaltım Harcı
278. Çoğaltım Harcı	279. Çoğaltım Harcı	280. Çoğaltım Harcı
281. Çoğaltım Harcı	282. Çoğaltım Harcı	283. Çoğaltım Harcı
284. Çoğaltım Harcı	285. Çoğaltım Harcı	286. Çoğaltım Harcı
287. Çoğaltım Harcı	288. Çoğaltım Harcı	289. Çoğaltım Harcı
290. Çoğaltım Harcı	291. Çoğaltım Harcı	292. Çoğaltım Harcı
293. Çoğaltım Harcı	294. Çoğaltım Harcı	295. Çoğaltım Harcı
296. Çoğaltım Harcı	297. Çoğaltım Harcı	298. Çoğaltım Harcı
299. Çoğaltım Harcı	300. Çoğaltım Harcı	301. Çoğaltım Harcı
302. Çoğaltım Harcı	303. Çoğaltım Harcı	304. Çoğaltım Harcı
305. Çoğaltım Harcı	306. Çoğaltım Harcı	307. Çoğaltım Harcı
308. Çoğaltım Harcı	309. Çoğaltım Harcı	310. Çoğaltım Harcı
311. Çoğaltım Harcı	312. Çoğaltım Harcı	313. Çoğaltım Harcı
314. Çoğaltım Harcı	315. Çoğaltım Harcı	316. Çoğaltım Harcı
317. Çoğaltım Harcı	318. Çoğaltım Harcı	319. Çoğaltım Harcı
320. Çoğaltım Harcı	321. Çoğaltım Harcı	322. Çoğaltım Harcı
323. Çoğaltım Harcı	324. Çoğaltım Harcı	325. Çoğaltım Harcı
326. Çoğaltım Harcı	327. Çoğaltım Harcı	328. Çoğaltım Harcı
329. Çoğaltım Harcı	330. Çoğaltım Harcı	331. Çoğaltım Harcı
332. Çoğaltım Harcı	333. Çoğaltım Harcı	334. Çoğaltım Harcı
335. Çoğaltım Harcı	336. Çoğaltım Harcı	337. Çoğaltım Harcı
338. Çoğaltım Harcı	339. Çoğaltım Harcı	340. Çoğaltım Harcı
341. Çoğaltım Harcı	342. Çoğaltım Harcı	343. Çoğaltım Harcı
344. Çoğaltım Harcı	345. Çoğaltım Harcı	346. Çoğaltım Harcı
347. Çoğaltım Harcı	348. Çoğaltım Harcı	349. Çoğaltım Harcı
350. Çoğaltım Harcı	351. Çoğaltım Harcı	352. Çoğaltım Harcı
353. Çoğaltım Harcı	354. Çoğaltım Harcı	355. Çoğaltım Harcı
356. Çoğaltım Harcı	357. Çoğaltım Harcı	358. Çoğaltım Harcı
359. Çoğaltım Harcı	360. Çoğaltım Harcı	361. Çoğaltım Harcı
362. Çoğaltım Harcı	363. Çoğaltım Harcı	364. Çoğaltım Harcı
365. Çoğaltım Harcı	366. Çoğaltım Harcı	367. Çoğaltım Harcı
368. Çoğaltım Harcı	369. Çoğaltım Harcı	370. Çoğaltım Harcı
371. Çoğaltım Harcı	372. Çoğaltım Harcı	373. Çoğaltım Harcı
374. Çoğaltım Harcı	375. Çoğaltım Harcı	376. Çoğaltım Harcı
377. Çoğaltım Harcı	378. Çoğaltım Harcı	379. Çoğaltım Harcı
380. Çoğaltım Harcı	381. Çoğaltım Harcı	382. Çoğaltım Harcı
383. Çoğaltım Harcı	384. Çoğaltım Harcı	385. Çoğaltım Harcı
386. Çoğaltım Harcı	387. Çoğaltım Harcı	388. Çoğaltım Harcı
389. Çoğaltım Harcı	390. Çoğaltım Harcı	391. Çoğaltım Harcı
392. Çoğaltım Harcı	393. Çoğaltım Harcı	394. Çoğaltım Harcı
395. Çoğaltım Harcı	396. Çoğaltım Harcı	397. Çoğaltım Harcı
398. Çoğaltım Harcı	399. Çoğaltım Harcı	400. Çoğaltım Harcı
401. Çoğaltım Harcı	402. Çoğaltım Harcı	403. Çoğaltım Harcı
404. Çoğaltım Harcı	405. Çoğaltım Harcı	406. Çoğaltım Harcı
407. Çoğaltım Harcı	408. Çoğaltım Harcı	409. Çoğaltım Harcı
410. Çoğaltım Harcı	411. Çoğaltım Harcı	412. Çoğaltım Harcı
413. Çoğaltım Harcı	414. Çoğaltım Harcı	415. Çoğaltım Harcı
416. Çoğaltım Harcı	417. Çoğaltım Harcı	418. Çoğaltım Harcı
419. Çoğaltım Harcı	420. Çoğaltım Harcı	421. Çoğaltım Harcı
422. Çoğaltım Harcı	423. Çoğaltım Harcı	424. Çoğaltım Harcı
425. Çoğaltım Harcı	426. Çoğaltım Harcı	427. Çoğaltım Harcı
428. Çoğaltım Harcı	429. Çoğaltım Harcı	430. Çoğaltım Harcı
431. Çoğaltım Harcı	432. Çoğaltım Harcı	433. Çoğaltım Harcı
434. Çoğaltım Harcı	435. Çoğaltım Harcı	436. Çoğaltım Harcı
437. Çoğaltım Harcı	438. Çoğaltım Harcı	439. Çoğaltım Harcı
440. Çoğaltım Harcı	441. Çoğaltım Harcı	442. Çoğaltım Harcı
443. Çoğaltım Harcı	444. Çoğaltım Harcı	445. Çoğaltım Harcı
446. Çoğaltım Harcı	447. Çoğaltım Harcı	448. Çoğaltım Harcı
449. Çoğaltım Harcı	450. Çoğaltım Harcı	451. Çoğaltım Harcı
452. Çoğaltım Harcı	453. Çoğaltım Harcı	454. Çoğaltım Harcı
455. Çoğaltım Harcı	456. Çoğaltım Harcı	457. Çoğaltım Harcı
458. Çoğaltım Harcı	459. Çoğaltım Harcı	460. Çoğaltım Harcı
461. Çoğaltım Harcı	462. Çoğaltım Harcı	463. Çoğaltım Harcı
464. Çoğaltım Harcı	465. Çoğaltım Harcı	466. Çoğaltım Harcı
467. Çoğaltım Harcı	468. Çoğaltım Harcı	469. Çoğaltım Harcı
470. Çoğaltım Harcı	471. Çoğaltım Harcı	472. Çoğaltım Harcı
473. Çoğaltım Harcı	474. Çoğaltım Harcı	475. Çoğaltım Harcı
476. Çoğaltım Harcı	477. Çoğaltım Harcı	478. Çoğaltım Harcı
479. Çoğaltım Harcı	480. Çoğaltım Harcı	481. Çoğaltım Harcı
482. Çoğaltım Harcı	483. Çoğaltım Harcı	484. Çoğaltım Harcı
485. Çoğaltım Harcı	486. Çoğaltım Harcı	487. Çoğaltım Harcı
488. Çoğaltım Harcı	489. Çoğaltım Harcı	490. Çoğaltım Harcı
491. Çoğaltım Harcı	492. Çoğaltım Harcı	493. Çoğaltım Harcı
494. Çoğaltım Harcı	495. Çoğaltım Harcı	496. Çoğaltım Harcı
497. Çoğaltım Harcı	498. Çoğaltım Harcı	499. Çoğaltım Harcı
500. Çoğaltım Harcı	501. Çoğaltım Harcı	502. Çoğaltım Harcı
503. Çoğaltım Harcı	504. Çoğaltım Harcı	505. Çoğaltım Harcı
506. Çoğaltım Harcı	507. Çoğaltım Harcı	508. Çoğaltım Harcı
509. Çoğaltım Harcı	510. Çoğaltım Harcı	511. Çoğaltım Harcı
512. Çoğaltım Harcı	513. Çoğaltım Harcı	514. Çoğaltım Harcı
515. Çoğaltım Harcı	516. Çoğaltım Harcı	517. Çoğaltım Harcı
518. Çoğaltım Harcı	519. Çoğaltım Harcı	520. Çoğaltım Harcı
521. Çoğaltım Harcı	522. Çoğaltım Harcı	523. Çoğaltım Harcı
524. Çoğaltım Harcı	525. Çoğaltım Harcı	526. Çoğaltım Harcı
527. Çoğaltım Harcı	528. Çoğaltım Harcı	529. Çoğaltım Harcı
530. Çoğaltım Harcı	531. Çoğaltım Harcı	532. Çoğaltım Harcı
533. Çoğaltım Harcı	534. Çoğaltım Harcı	535. Çoğaltım Harcı
536. Çoğaltım Harcı	537. Çoğaltım Harcı	538. Çoğaltım Harcı
539. Çoğaltım Harcı	540. Çoğaltım Harcı	541. Çoğaltım Harcı
542. Çoğaltım Harcı	543. Çoğaltım Harcı	544. Çoğaltım Harcı
545. Çoğaltım Harcı	546. Çoğaltım Harcı	547. Çoğaltım Harcı
548. Çoğaltım Harcı	549. Çoğaltım Harcı	550. Çoğaltım Harcı
551. Çoğaltım Harcı	552. Çoğaltım Harcı	553. Çoğaltım Harcı
554. Çoğaltım Harcı	555. Çoğaltım Harcı	556. Çoğaltım Harcı
557. Çoğaltım Harcı	558. Çoğaltım Harcı	559. Çoğaltım Harcı
560. Çoğaltım Harcı	561. Çoğaltım Harcı	562. Çoğaltım Harcı
563. Çoğaltım Harcı	564. Çoğaltım Harcı	565. Çoğaltım Harcı
566. Çoğaltım Harcı	567. Çoğaltım Harcı	568. Çoğaltım Harcı
569. Çoğaltım Harcı	570. Çoğaltım Harcı	571. Çoğaltım Harcı
572. Çoğaltım Harcı	573. Çoğaltım Harcı	574. Çoğaltım Harcı
575. Çoğaltım Harcı	576. Çoğaltım Harcı	577. Çoğaltım Harcı
578. Çoğaltım Harcı	579. Çoğaltım Harcı	580. Çoğaltım Harcı
581. Çoğaltım Harcı	582. Çoğaltım Harcı	583. Çoğaltım Harcı
584. Çoğaltım Harcı	585. Çoğaltım Harcı	586. Çoğaltım Harcı
587. Çoğaltım Harcı	588. Çoğaltım Harcı	589. Çoğaltım Harcı
590. Çoğaltım Harcı	591. Çoğaltım Harcı	592. Çoğaltım Harcı
593. Çoğaltım Harcı	594. Çoğaltım Harcı	595. Çoğaltım Harcı
596. Çoğaltım Harcı	597. Çoğaltım Harcı	598. Çoğaltım Harcı
599. Çoğaltım Harcı	600. Çoğaltım Harcı	601. Çoğaltım Harcı
602. Çoğaltım Harcı	603. Çoğaltım Harcı	604. Çoğaltım Harcı
605. Çoğaltım Harcı	606. Çoğaltım Harcı	607. Çoğaltım Harcı
608. Çoğaltım Harcı	609. Çoğaltım Harcı	610. Çoğaltım Harcı
611. Çoğaltım Harcı	612. Çoğaltım Harcı	613. Çoğaltım Harcı
614. Çoğaltım Harcı	615. Çoğaltım Harcı	616. Çoğaltım Harcı
617. Çoğaltım Harcı	618. Çoğaltım Harcı	619. Çoğaltım Harcı
620. Çoğaltım Harcı	621. Çoğaltım Harcı	622. Çoğaltım Harcı
623. Çoğaltım Harcı	624. Çoğaltım Harcı	625. Çoğaltım Harcı
626. Çoğaltım Harcı	627. Çoğaltım Harcı	628. Çoğaltım Harcı
629. Çoğaltım Harcı	630. Çoğaltım Harcı	631. Çoğaltım Harcı
632. Çoğaltım Harcı	633. Çoğaltım Harcı	634. Çoğaltım Harcı
635. Çoğaltım Harcı	636. Çoğaltım Harcı	637. Çoğaltım Harcı
638. Çoğaltım Harcı	639. Çoğaltım Harcı	640. Çoğaltım Harcı
641. Çoğaltım Harcı	642. Çoğaltım Harcı	643. Çoğaltım Harcı
644. Çoğaltım Harcı	645. Çoğaltım Harcı	646. Çoğaltım Harcı
647. Çoğaltım Harcı	648. Çoğaltım Harcı	649. Çoğaltım Harcı
650. Çoğaltım Harcı	651. Çoğaltım Harcı	652. Çoğaltım Harcı
653. Çoğaltım Harcı	654. Çoğaltım Harcı	655. Çoğaltım Harcı
656. Çoğaltım Harcı	657. Çoğaltım Harcı	658. Çoğaltım Harcı
659. Çoğaltım Harcı	660. Çoğaltım Harcı	661. Çoğaltım Harcı
662. Çoğaltım Harcı	663. Çoğaltım Harcı	664. Çoğaltım Har

9. YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000516306601

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VJUCLVSM
Başvuru Numarası : 5163066
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	:	İl:SAKARYA, İlçe:AKYAZI, Mahalle:KONURALP, Cadde\Sokak:ADA CADDE, Dış Kapı No:318, Ada:39, Parsel:242
Arsa Alanı	:	400,16 m ²
Konut Alanı	:	322,54 m ²
Ticari Alan	:	291,48 m ²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	2
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

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

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



10. MİMARİ PROJE

ŞEKERBANK T.A.Ş.

AKYAZI ŞUBESİ

PROJE MÜELLEFINİN ADI	UNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA
STATİK+Ş.A. SEHER CELİK	İNŞ. MÜHENDİSİ		35282		

1994/137
cilt-sahife
12.7.1996 tarih
ile ruhsat verilmiştir.

İNŞAAT MÜHÜRÜ: İNŞAAT MÜHÜRÜ
Bu belge, İnşaat Mühendisi tarafından
ruhsat verilmiştir.
Tarih: 12.7.1996
İmza: [İmza]

YAPININ SAHİBİ SEKERBANK T.A.Ş.
KULLANMA AMACI LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²
ADAPAZARI	AKYAZI	CUMHURİYET	BANKALAR CAD.	20	39	242	400 M ²

ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ

MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADI	ALANI M ²	İNŞAAT BÜRESİ	TASIVİSİ SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YUK.	HAREKET YUK. AĞIRL.
—	—	—	4	64.01	Ş.A.	KARŞA	6.40	6.94	—

ÖLÇEK

MİMARİ	YAPAY	ONAY
DETAY	Yusuf Ziya Sakzaki Mimar	[İmza]

NOT: BİNANIN TAMAMI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

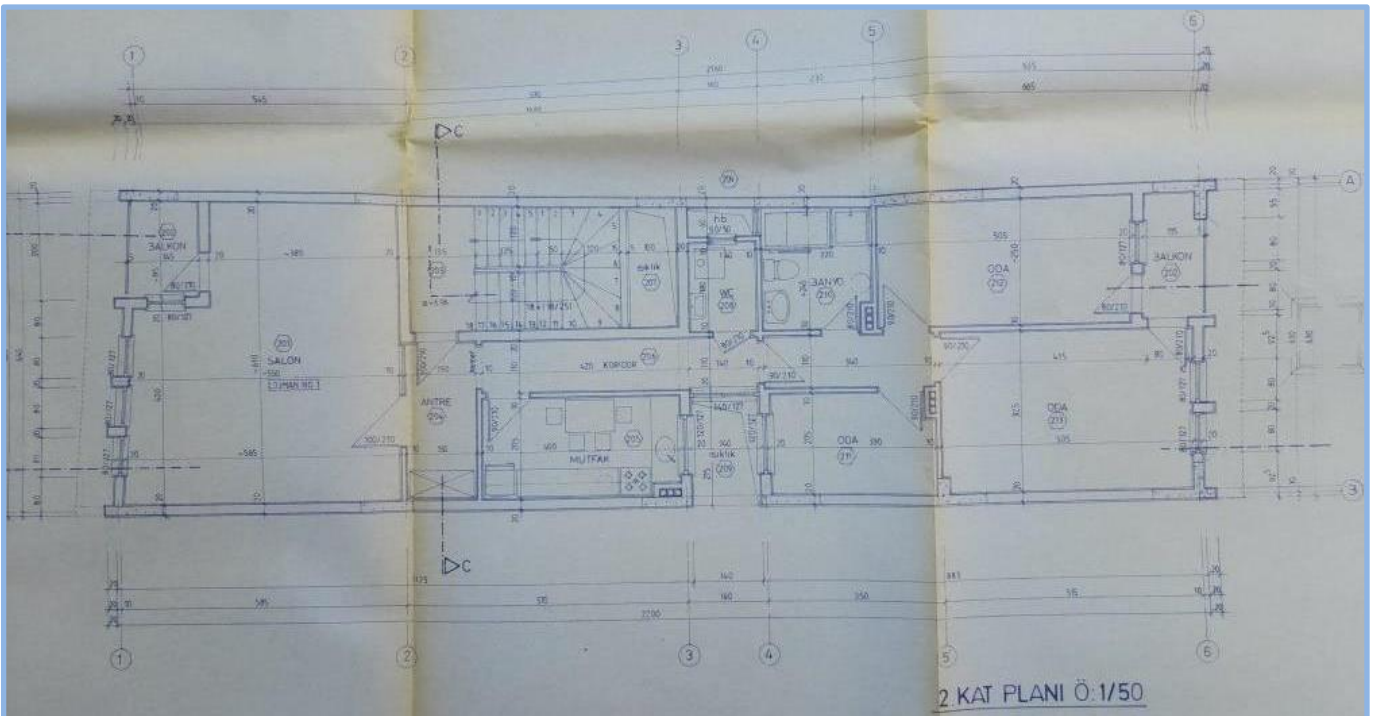
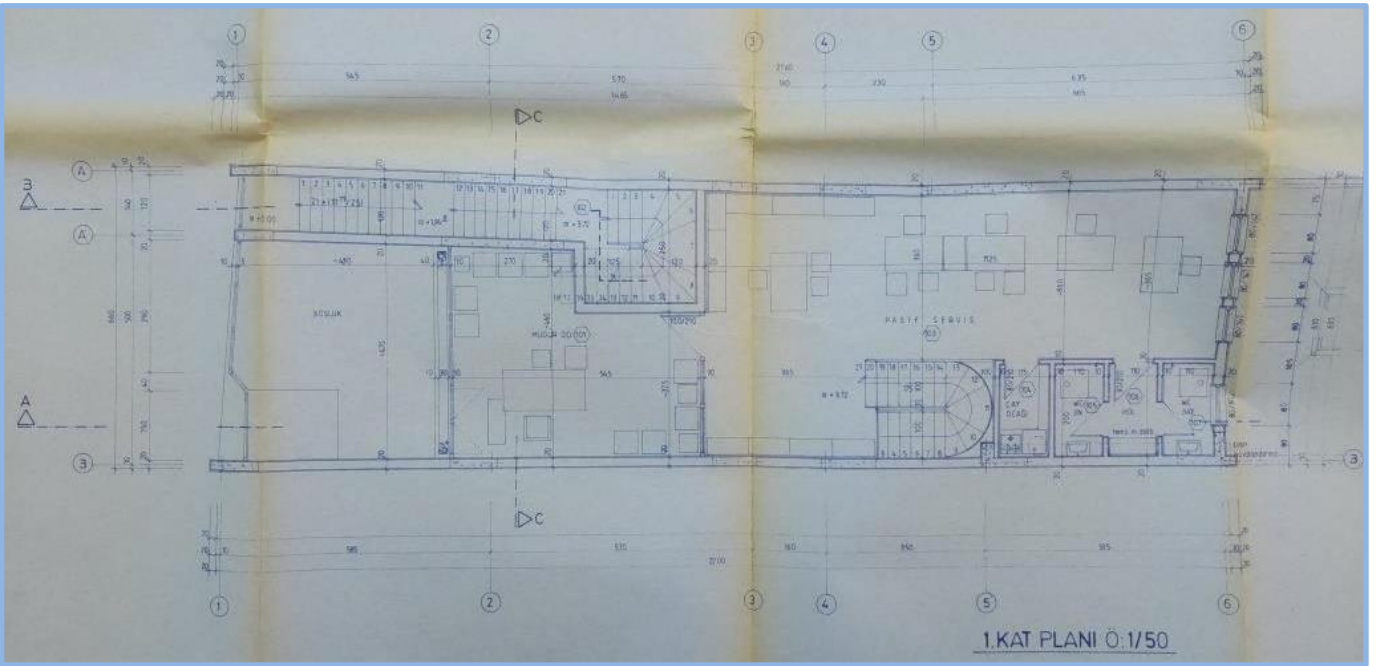
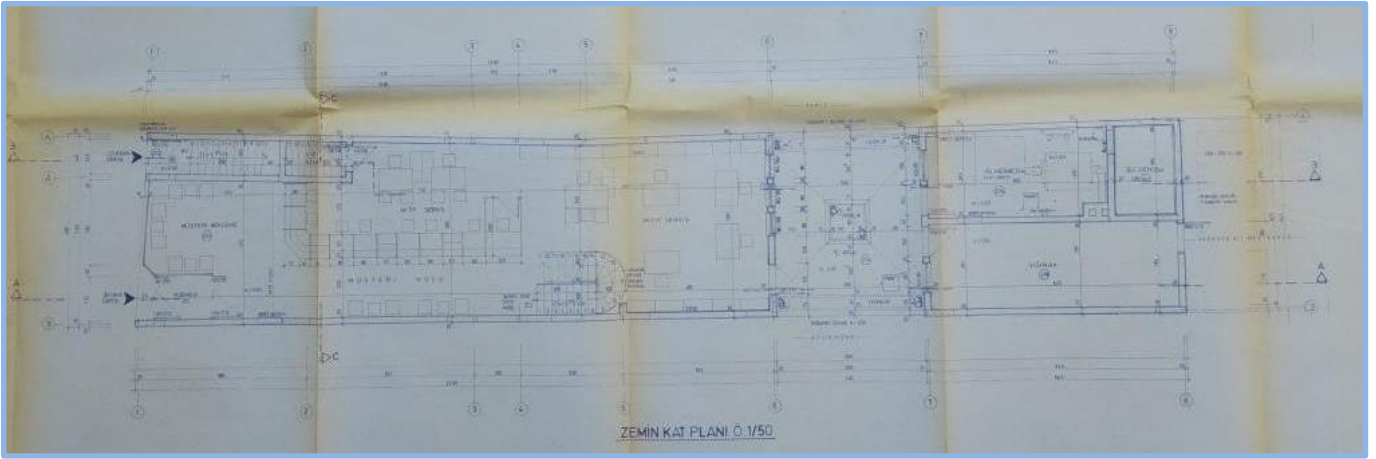
OTOPARK HESABI :

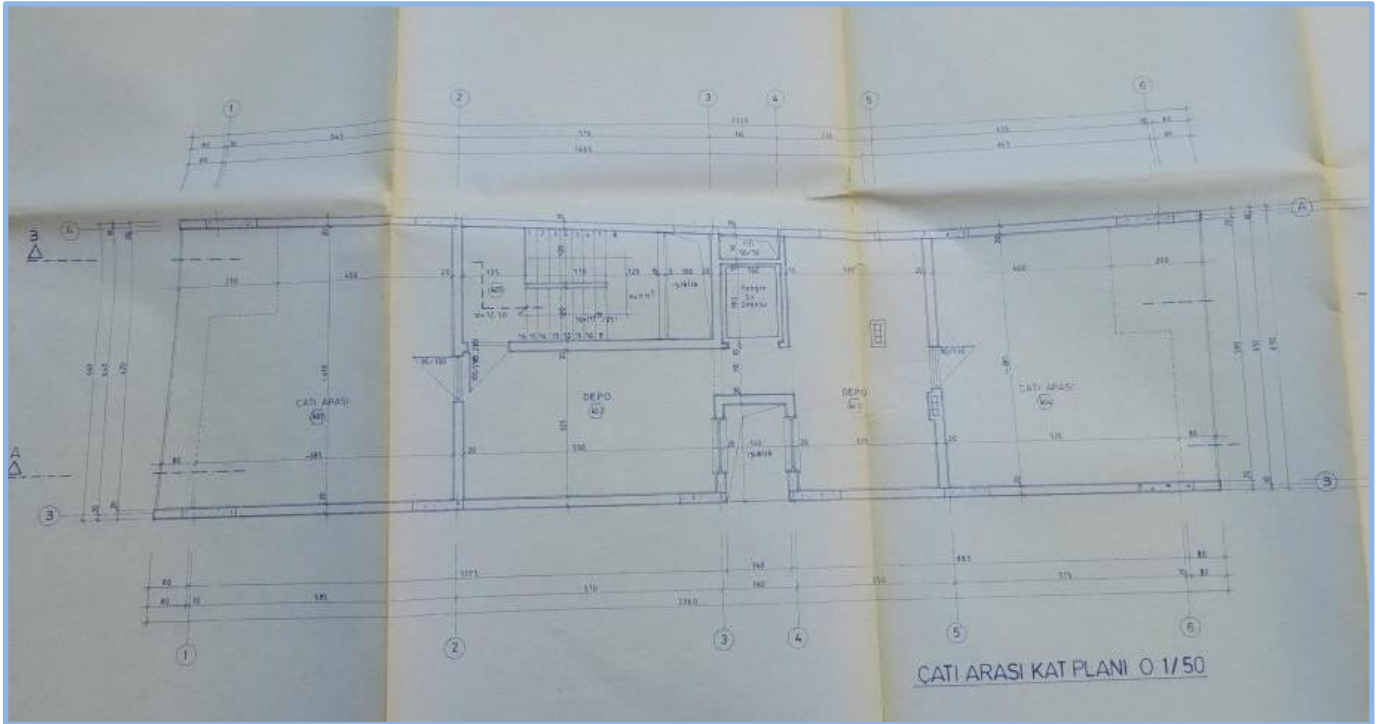
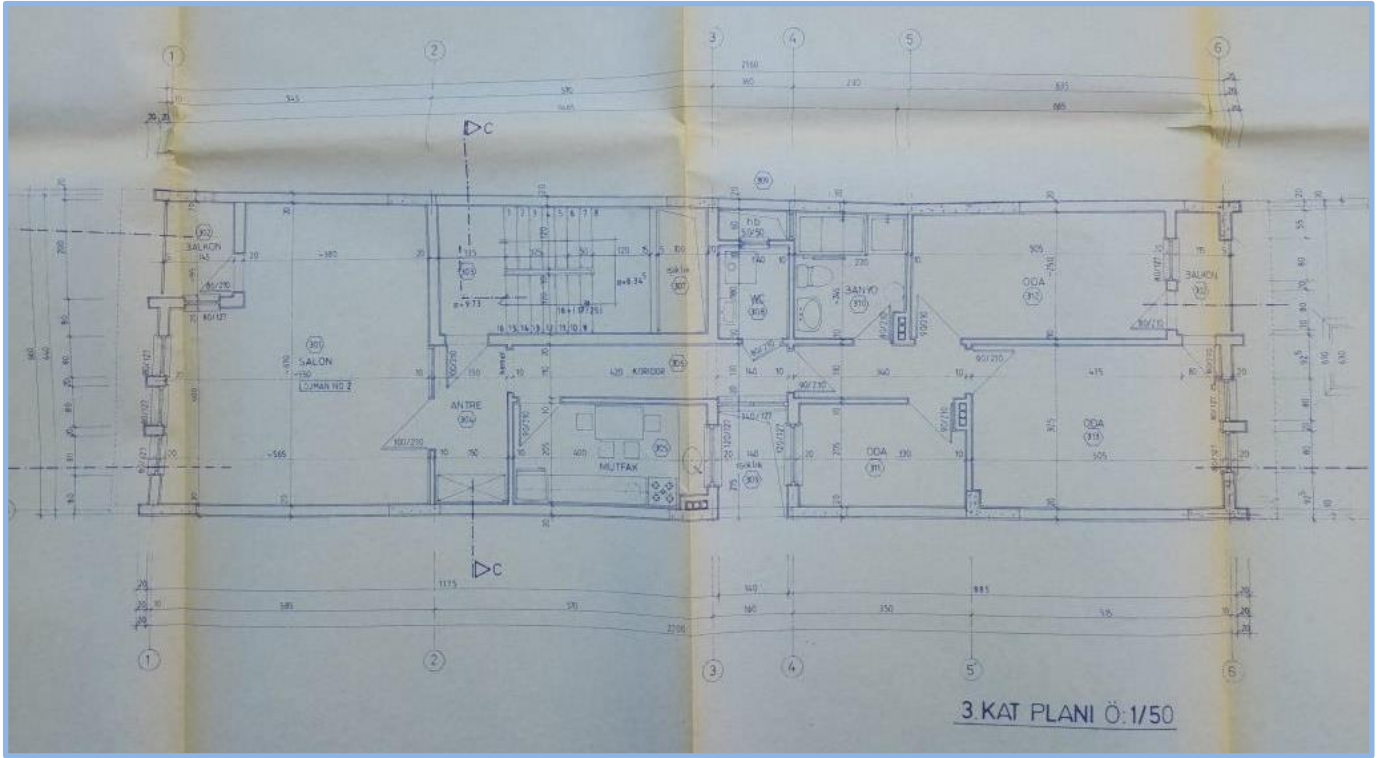
BANKA ZEMİN KAT	130.06 M ²
BANKA 1.KAT	88.94 M ²
Toplam	219.00 M ² / 50 = 4.38 oto ~ 4 oto
LOJMAN	107.31 M ² 2 Ad = 1 oto
TOPLAM	5 OTO

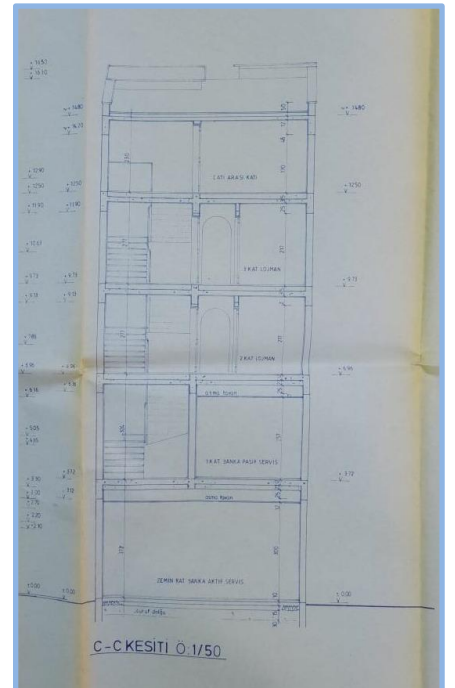
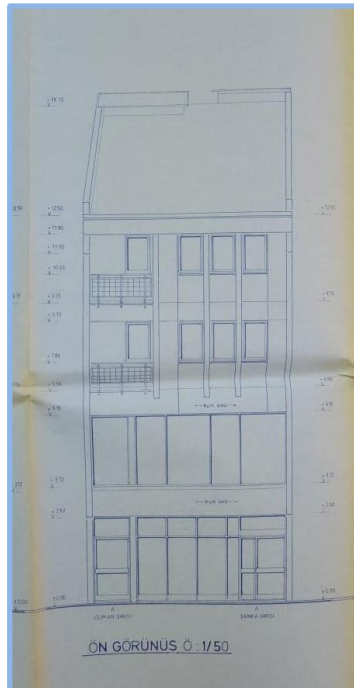
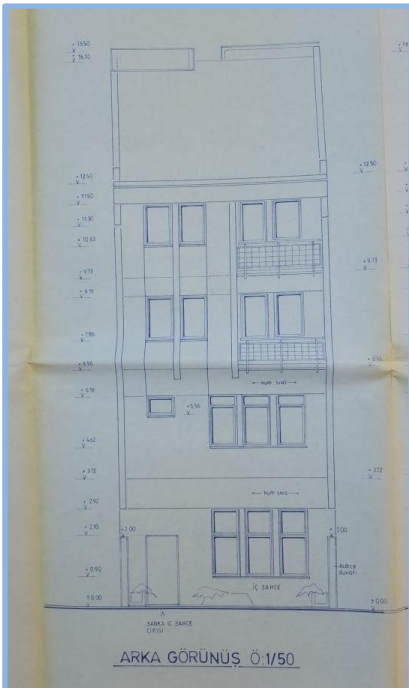
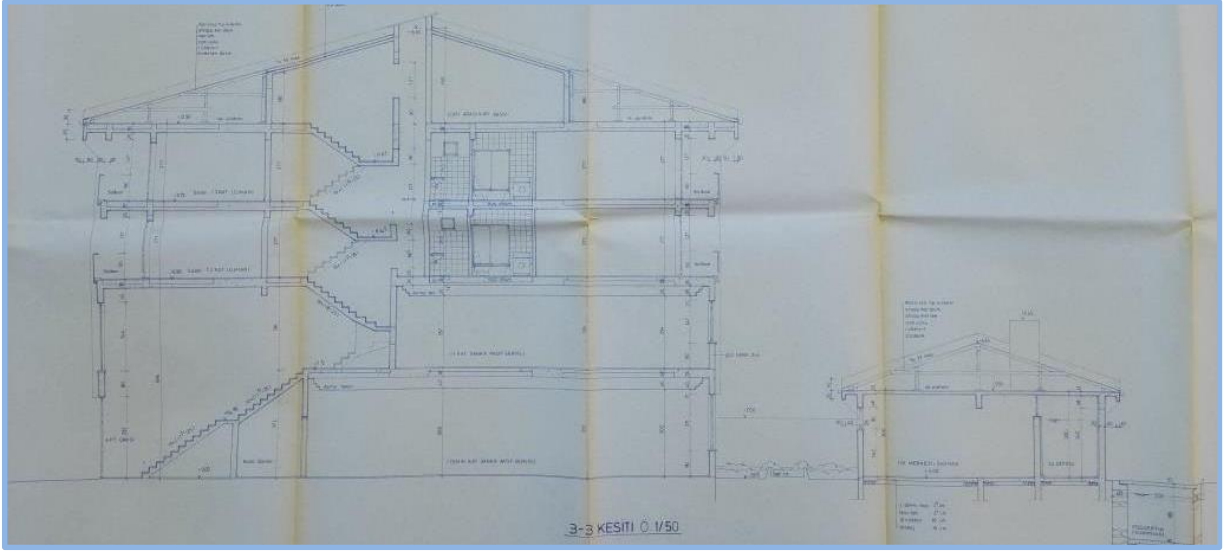
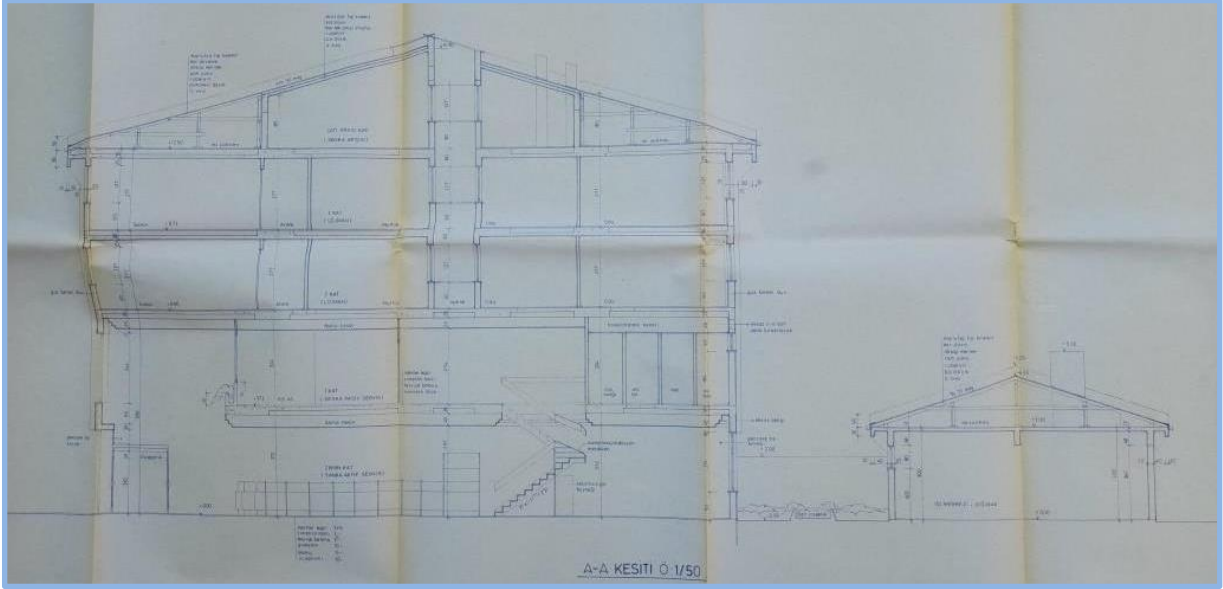
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI :

ZEMİN KAT (Banka)	Banka z.kat	130.06 M ²
	Lojman merd.	7.05 M ²
	topl.	137.11 M ²
1.KAT (Banka)	Banka 1.kat	88.94 M ²
	Lojman merd.	7.15 M ²
	topl.	96.09 M ²
2.3.KAT	Lojman	101.39 M ²
	Balkon	5.92 M ²
	Merdiven	21.71 M ²
	topl.	129.02 M ² x 2 = 258.04
CATI ARASI K.	Depo	42.95 M ²
	Yangın su dep.	3.12 M ²
	Merdiven	21.71 M ²
	topl.	67.78 M ²
MÜŞTEMİLAT :	Isı merkz.	20.32 M ²
	Su deposu	7.99 M ²
	Siğınak	27.09 M ²
	topl.	55.00 M ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI		614.02 M ²



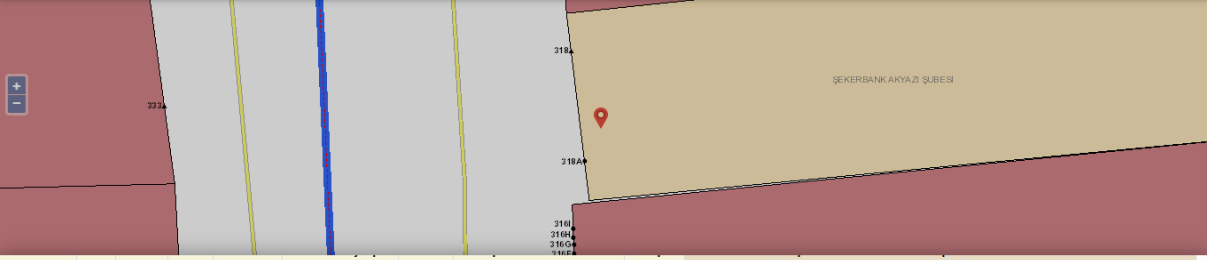






11-UAVT SORGU KODU

SAKARYA / AKYAZI / KONURALP MAHALLESİ / ADA (Cadde) / 318A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Yapı Kayıt Bölgesi



295728869	39	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK AKYAZI ŞUBESİ	318	1693652842	1	Mesken	Özel	Yapı Kayıt Belgesi	-	Doğrula
295728869	39	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK AKYAZI ŞUBESİ	318	1693952838	2	Mesken	Özel	Yapı Kayıt Belgesi	-	Doğrula
664934858	39	242	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	318A	1695452787	-	Banka Şubesi	Özel	Yapı Kayıt Belgesi	-	Doğrula

Yapı No : 295728869



12-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2254B934A063												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
563806	19375281 /	12.07.1994		17.02.2020	Otomatik	Konur Alp Mah.	SAKARYA	AKYAZI	Apartman	345.90	B	C	17.02.2030



ENERJİ KİMLİK BELGESİ



Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 12.07.1994 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 614,46 Ada/Parşel/Pafta: 39 / 242 / 20 UAVT Bina No: 295728869 Ada: Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318 Adresi: KONURALP MAH. ADA CAD. NO: 318 AKYAZI/SAKARYA	Veriliş Tarihi: 17.02.2020 Geçerlilik Tarihi: 17.02.2030 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: C	

Sahibinin Adı Soyadı: Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

76

SERA GAZI EMİSYONU

Düşük

ORAN

92

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birim (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birim (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	52.443,90	151,61	0,00	0,00	B
Isıtma	43.139,24	124,71	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	6.053,49	17,50	0,00	0,00	D
Soğutma	1.416,64	4,10	0,00	0,00	C
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.834,53	5,30			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2254B934A063	Ada Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.02.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlığı U Değeri:	0,44	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina içi bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlığı U Değeri:	0,57	Sivah, Şaplar ve Diğer Hang Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlığı U Değeri:	0,57	Beton Yapı Elemanı			
Toplam Bina Alanı(m²):	614,46	Taban Döşeme Ağırlığı U Değeri:	1,93	Isı Yalıtım Materyalleri			
İklimlendirilen Alan(m²):	345,90	Konsol Döşeme Ağırlığı U Değeri:	0,00	Kağıt Duvarlar (Hang Fugaları dahil)			
Net Alan(m²):	296,23	Çatı Ağırlığı U Değeri:	3,44	Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)			
Toplam Zon Adedi:	14	Pencere Ağırlığı U Değeri:	3,30	Kaplamalar			
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlığı U Değeri:	4,64				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 601,67

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	601,67
U Değeri:	0,44
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 167,85

Tipi:	Kolon/Barme
Alanı(m²):	32,00
U Değeri:	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	135,85
U Değeri:	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 456,32

Tipi:	Toprak Temaslı
Alanı(m²):	228,16
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 228,16

Tipi:	Kırma
Alanı(m²):	122,75
U Değeri:	3,22
Kalınlık(m):	0,03 / 0,10 / 0,02

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	105,41
U Değeri:	3,69
Kalınlık(m):	0,03 / 0,10 / 0,02

Toplam Pencere Alanı(m²): 48,34

Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	Alanı(m²):	48,34
	Alüminyum Çerçeve		

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2254B934A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 4
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi: 4		4
Sistemin Konumu: Mahal		Mahal
Sistemin Tipi: Klima		Konvansiyonel Kombi
Sistemin Gücü(kW): 2		1
Yakıt tipi: Elektrik		Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi: 2	1	Bağlı Zon Adedi:
Sistemin Konumu: Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:
Sistemin Tipi: Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:
Sistemin Gücü(kW): 6	2	
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi
A (Çıplak) - 14		LED40T-3800 (40 W) (3800 lümen) 52
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 2.080,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 197.600,00		
Koşan Sistemi Ürettiği Enerji		Fotovoltaik Sistem Ürettiği Enerji
Isı Geri Kazanma (kWh): 0,00	Birinci Enerji Kazanma % 0,00	Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0		Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

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

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2254B934A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



13. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010No : 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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

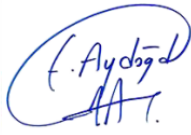
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020Belge 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.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

