

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bağımsız Bölüm
(Banka Şubesi)
Şirinyalı Mahallesi
Muratpaşa / Antalya



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_880



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Anataşınmaz Görünüm



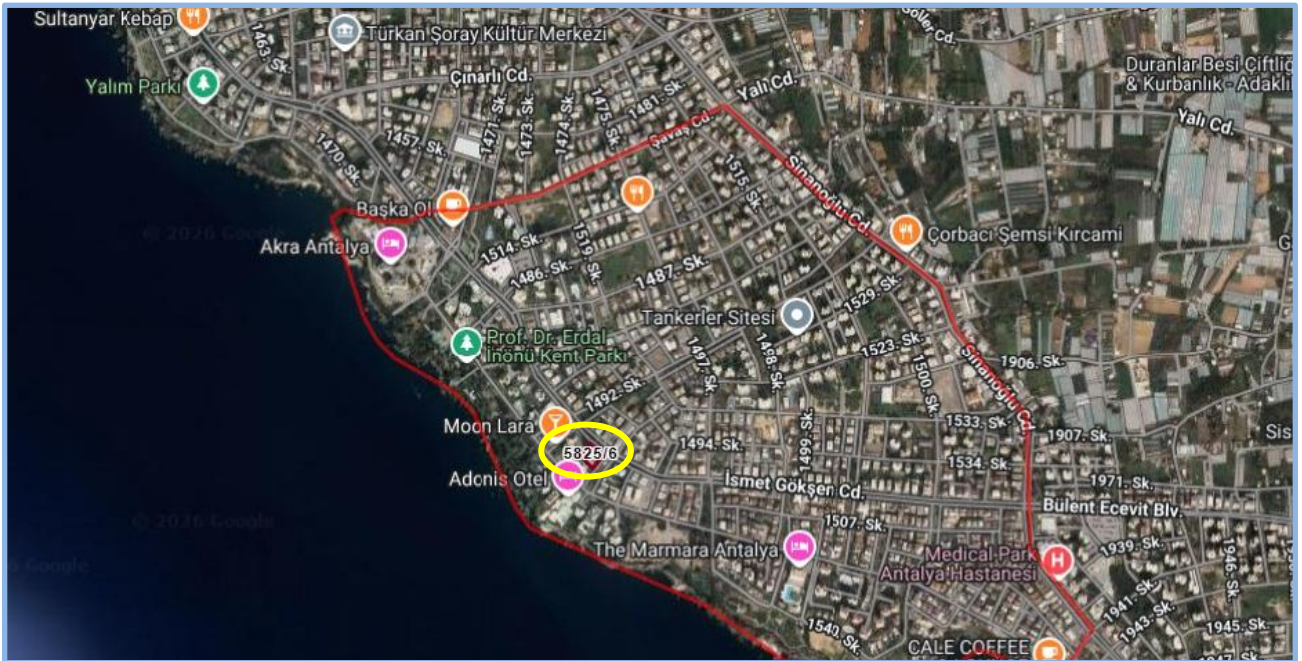
Konu Taşınmaz



Cadde Görünüm



Cadde Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_880
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	1 Adet Banka Şubesi
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Şirinyalı Mh. İsmet Gökşen Cd. No: 36/D Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Kayıtları	Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı mahallesi, 2329,00 m ² yüzölçüme sahip, 5825 ada, 6 parsel numaralı niteliği "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" olan ana gayrimenkulde bulunan 4 nolu niteliği 'Depolu Asma Katlı Dükkan' olan bağımsız bölüm
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "İBT (İsteğe Bağlı Ticaret Kullanımı)- Konut Alanı" lejandında kalmakta olup, Ayırık Nizam, 12 Kat, Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret Kullanımı yapılaşma Çıkma Katsayısı: 1,70 şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	45.960.000	55.152.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

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

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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	11
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası	13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
3.2.1 Antalya İli	15
3.2.2 Muratpaşa İlçesi	15
3.2.3 Şirinyalı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4 Ulaşım	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
3.4.1 Arsa Özellikleri	16
3.4.2 Bina Özellikleri	16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	16
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	18
4.1 Değer Tanımları	18
4.2 Değerleme Yöntemleri	18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	21
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
6.1 Pazar Yaklaşımı	24
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	24
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	24
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	24
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	24
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
6.2 Maliyet Yaklaşımı	25
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	25
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	25
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	25
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.3 Gelir Yaklaşımı	25
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	25
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	26
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	26



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	26
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	26
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	26
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	26
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	26
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	27
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	27
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	27
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	27
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	28
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme.....	29
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
9.	DiğER.....	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_880 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity No: 171 A 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:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

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

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

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

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 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, 2026.109 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
	GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	
Rapor Amacı			-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_683	2025_1837	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi Aydın Fatih Tosun	Niyazi Aydın Fatih Tosun	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	37.100.000	40.610.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	44.520.000	48.732.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	37.100.000	40.610.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	44.520.000	48.732.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıda verilmiştir.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

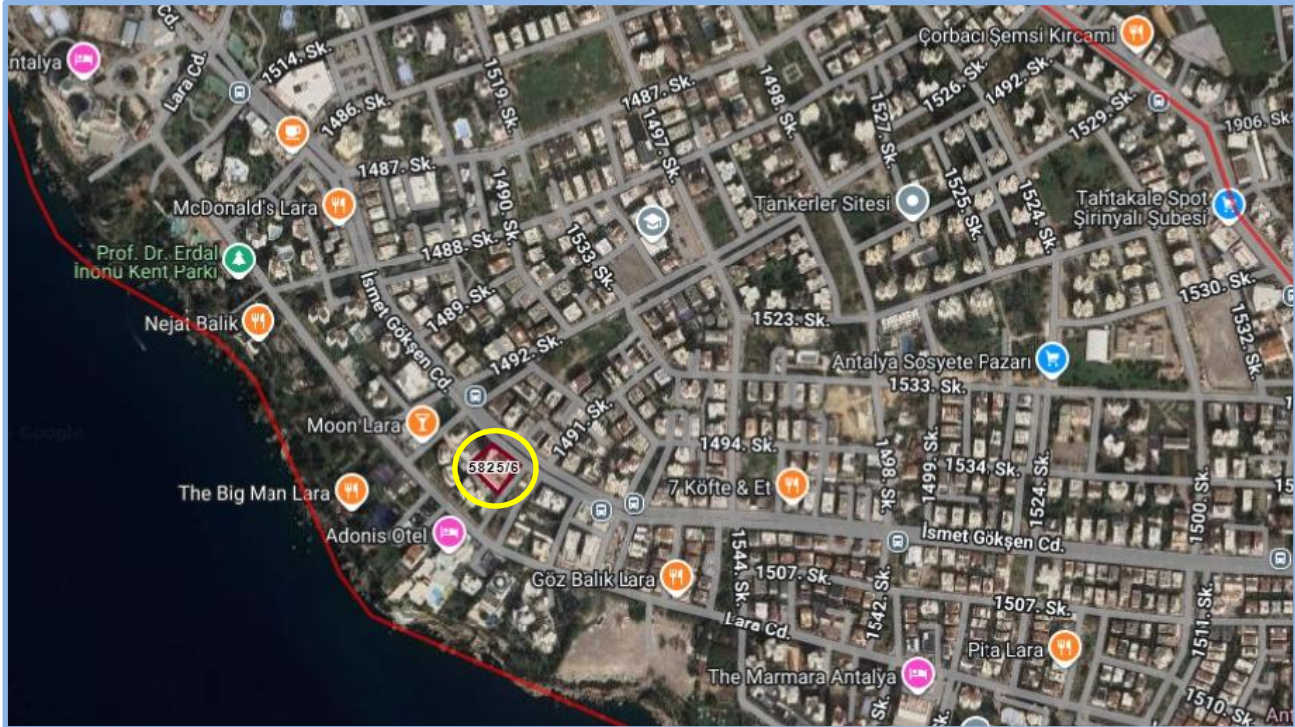
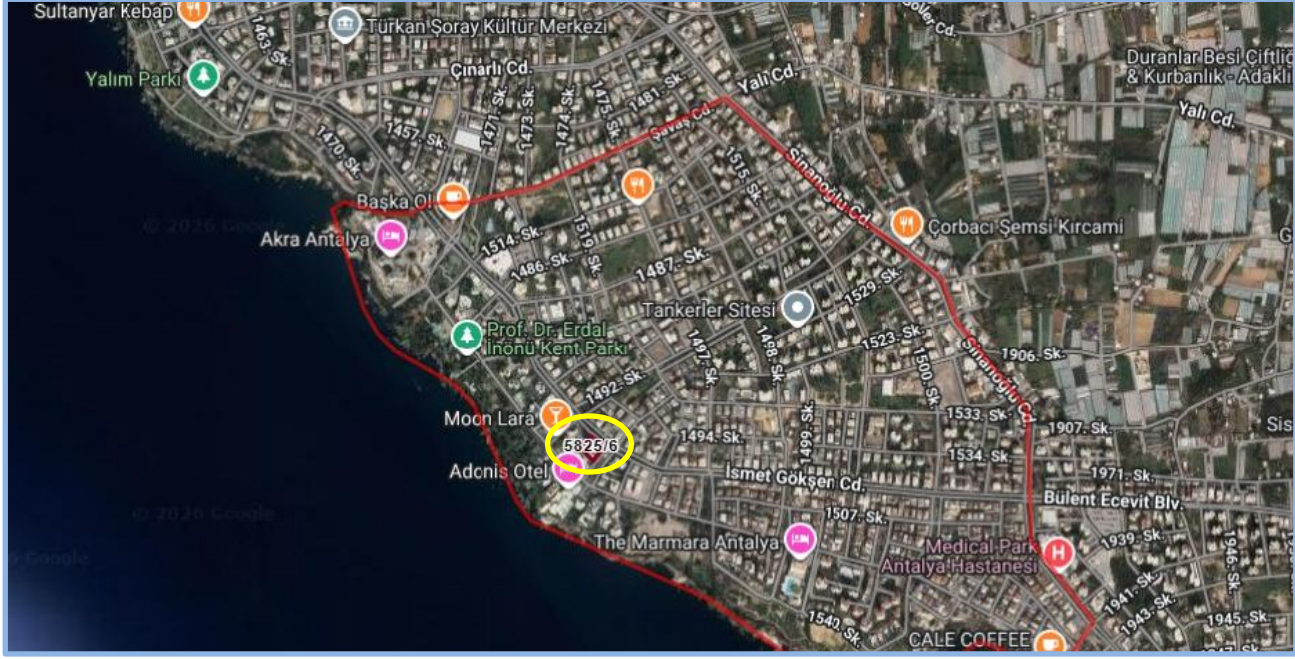
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

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

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

Gayrimenkullerin Tanımı: 5825 ada, 6 parsel numaralı 2.329,00 m² yüzölçüme sahip, "11 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 'Depolu Asma Katlı Dükkan' vasıflı 4 nolu bağımsız bölümdür. Gayrimenkul yerinde dükkan olup, banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
Antalya	Muratpaşa	Şirinyalı	5825	6	2.329,00 m ²	11 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

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

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

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

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

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

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

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



2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

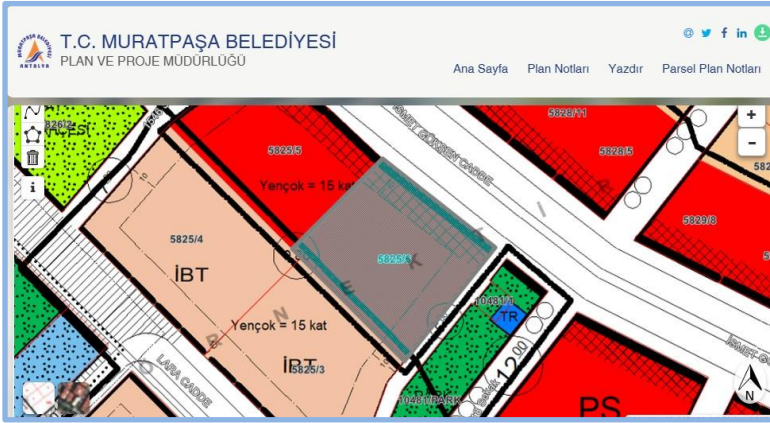
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul 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

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

Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde 'Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret' lejandında kalmakta olup, Ayrık Nizam, Yüksek Zemin Katta 5.50 Kotunda Zorunlu Ticaret, KAKS: 0.80, Çıkma Kat Sayısı: 1.70, Hmaks:36,50 (12 Kat), ön bahçe: 10.00 m, Kullanımı yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin imar terki bulunmamaktadır.



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

Kaynak : https://keos.muratpasa-bld.gov.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=6842

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

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

Tapu Müdürlüğü Arşivi

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

Muratpaşa Belediyesi İmar Arşivi

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

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

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

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

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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 yavaşlayacağını 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 indirime giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve 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.

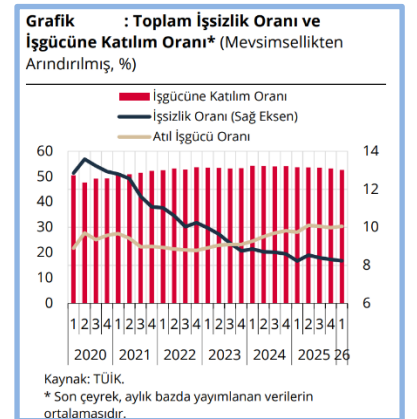
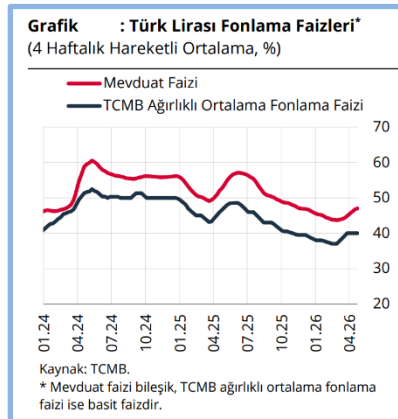
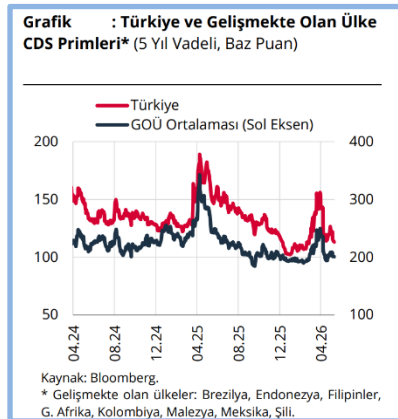
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar 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 seyretmiştir. 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.



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.

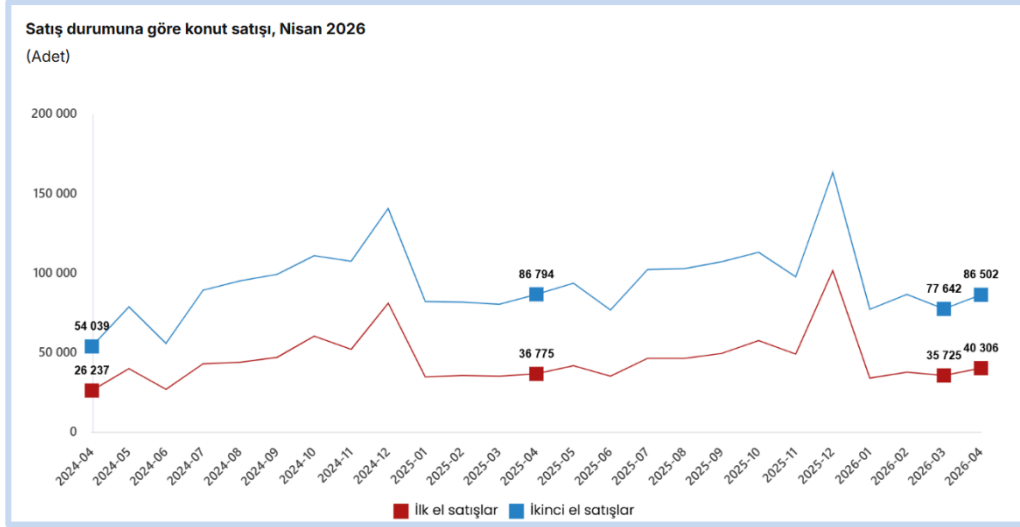
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

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 kiralara ise enflasyon üzerinde seyrederken yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi 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.



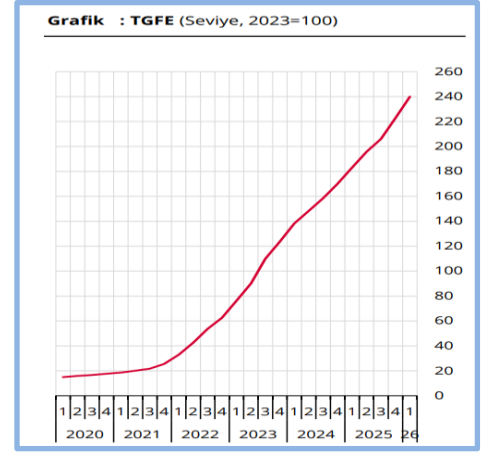
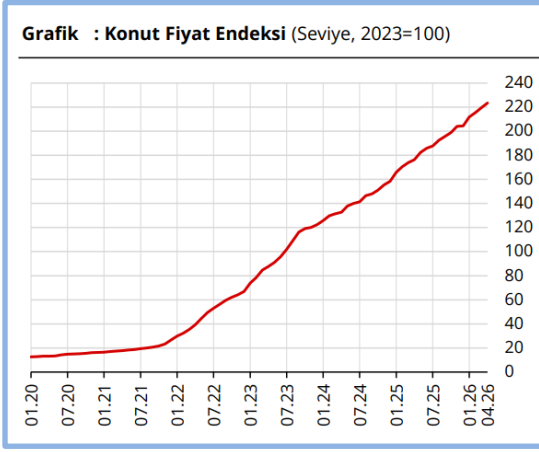
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 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 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralarda reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.





Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktır. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrıışan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Antalya İli

Antalya, Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülür. Özellikle yaz aylarında turist sayısı artar. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur.

Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

3.2.2 Muratpaşa İlçesi

Muratpaşa, Antalya'nın ilçelerinden biridir. 64 mahallesi vardır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur. Muratpaşa 1993 yılında Kepez ve Konyaaltı ile birlikte Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir belde belediyesi olarak kurulmuş, 2008 yılında ise ilçe statüsü almıştır. İlçe 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında yer almakta olup ilçede toplam olarak 20 km sahil kıyı şeridi bulunmaktadır.

Antalya'nın ilk kent yerleşimi olan, bugün Kaleiçi olarak adlandırılan semt yine ilçe sınırları içerisinde. İlçede birçok önemli tarihsel eser bulunmaktadır. Bir kısmı restore edilmiş olan Kaleiçi evleri ve Balbey Mahallesi evleri Antalyalıların "Üç Kapılar" olarak adlandırdıkları Roma İmparatoru Hadrianus'un 130 yılında Antalya'ya gelmesi şerefine inşa edilen Hadrianus Kapısı, XIII. yüzyıldan bu yana Antalya'nın sembolü olmuş Yivli Minare, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1570 yılında inşa edilmiş Murat Paşa Camii, Kaleiçi'nde bulunan 1250 yılıyla tarihlenen Selçuklu mimari üslubunun güzel bir örneği olan Karatay Medresesi bunlardan sadece birkaç tanesidir.



3.2.3 Şirinyalı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

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

3.2.4 Ulaşım

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

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

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

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

3.4.2 Bina Özellikleri

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

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

Mimari projesine göre:

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

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

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

Genel Özellikler

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

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanı Dağılımı (m²)

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz bodrum, zemin ve asma kattan oluşan dükkan vasıflı bir bağımsız bölümdür. Yerinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

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

Zayıf Yönleri

- * Köşe konumlu olmaması,

Fırsat

- + Gelişmeye açık ve yatırımların devam ettiği bir bölge olması

Tehditler

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

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Tekelioğlu Caddesi	Zemin Kat	110	110	43.500.000	395.455	395.455	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Tekelioğlu caddesi üzerinde, 21-25 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 160 m² (50 m² bahçe) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 110 m² olduğu düşünülen dükkan 43.500.000 TL bedel ile satılıktır.
2	Sinanoğlu Caddesi	Zemin Kat	40	35	8.500.000	212.500	242.857	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu Sinanoğlu caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 40 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 35 m² olduğu düşünülen dükkan 8.500.000 TL bedel ile satılıktır.
3	İsmet Gökşen Caddesi	Zemin Kat	125	110	26.500.000	212.000	240.909	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, İsmet Gökşen caddesi üzerinde, 21- 25 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 125 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 110 m² olduğu düşünülen dükkan 26.500.000 TL bedel ile satılıktır.
4	Sinanoğlu Caddesi	Zemin Kat + Asma Kat+ Bodrum Kat	450	242	37.000.000	82.222	152.892	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Sinanoğlu caddesi üzerinde, 5-10 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 450 m² (160 m² zemin, 145 m² asma kat, 145 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 145 m², asma katı 130 m², bodrum katı 130 m² (Z.İ.A 242 m²) olduğu düşünülen dükkan 37.000.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 145 m² + 130 m²/2+ 130 m²/4 = 242 m²)
5	Tekelioğlu Caddesi	Zemin Kat	42	38	13.500.000	321.429	355.263	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Tekelioğlu caddesi üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 42 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 38 m² olduğu düşünülen dükkan 13.500.000 TL bedel ile satılıktır.

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.

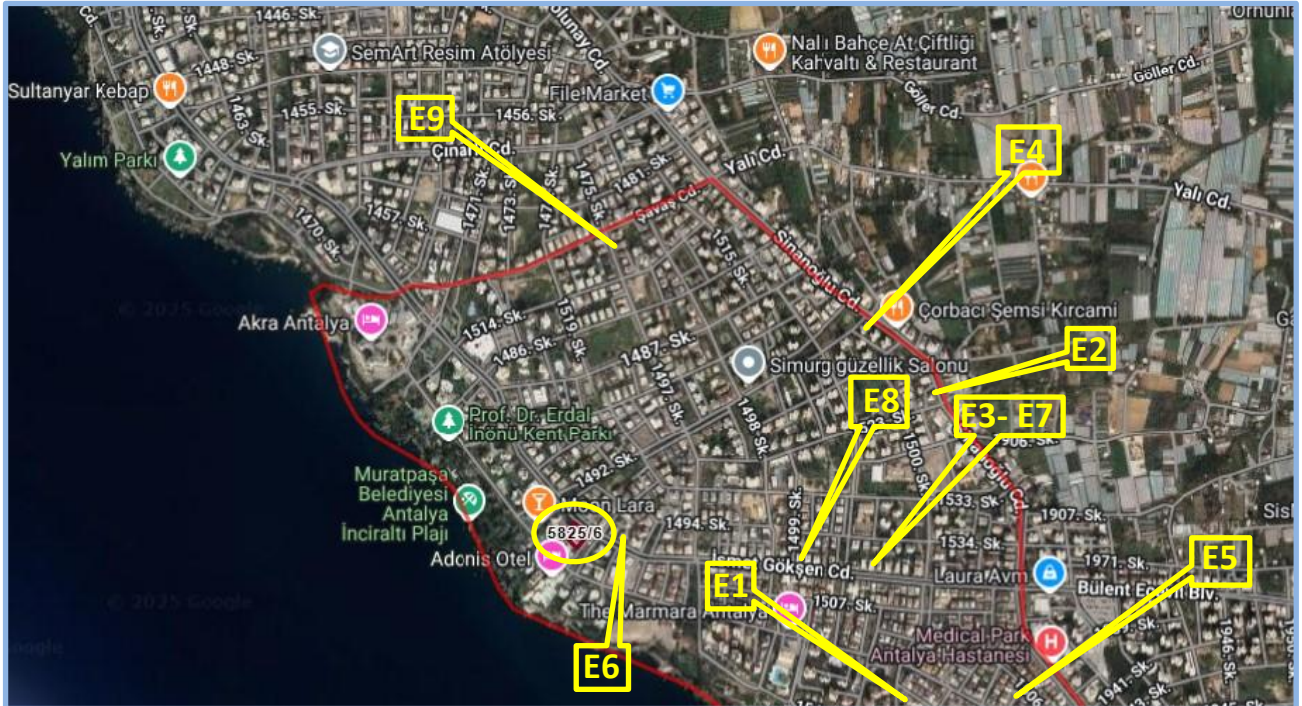


Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
6	İsmet Gökşen Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat+ Asma Kat	471	292	400.000	849	1.369	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, İsmet Gökşen caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 471 m² (213 m² zemin, 141 m² asma kat, 117 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 200 m², asma katı 130 m², bodrum katı 110 m² (Z.İ.A 292 m²) olduğu düşünülen dükkan 400.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 200 m² + 130 m²/2+ 110 m²/4 = 292 m²) 400.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.
7	İsmet Gökşen Caddesi	Zemin Kat	100	90	125.000	1.250	1.388	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, İsmet Gökşen caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 100 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 90 m² olduğu düşünülen dükkan 125.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.
8	1514. Sokak	Zemin Kat	55	50	55.000	1.000	1.100	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, 1514. Sokak üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 55 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 50 m² olduğu düşünülen dükkan 55.000 TL/Ay bedel ile satılıktır.
9	1497 Sokak	Zemin Kat	60	55	50.000	833	909	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, 1475. Sokak üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 60 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 55 m² olduğu düşünülen dükkan 50.000 TL/Ay bedel ile satılıktır.

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online



gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları 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 dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkanların ortalama 18 – 20 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 210.000 TL/m² - 290.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

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

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

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

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

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

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

Plaza tarzında olan yapılar da, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Ayrıca cephe görünürlüğü, konu taşınmazın geniş, görünebilir cepheli olması ve çift cepheli olması avantajlıdır. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

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



Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri**

	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	43.500.000	8.500.000	26.500.000	37.000.000	13.500.000	TL
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	3%	3%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	39.150.000	8.075.000	25.175.000	35.890.000	13.095.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	110	40	125	450	42	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	14%	14%	86%	11%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	110	35	110	242	38	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	395.455	212.500	212.000	82.222	321.429	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	355.909	230.714	228.864	148.306	344.605	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-4%	5%	0%	15%	5%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	-10%	5%	0%	15%	-4%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-25%	-5%	12%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-19%	-15%	-5%	42%	-24%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	288.286	196.107	217.420	210.594	261.900	TL/m ²
Ortalaması	234.861,64				TL/m²	

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

Değerleme konusu dükkanın zemin katı için ortalama satış değerinin **~ 235.000 TL/ m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.**Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)****Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri**

	E6	E7	E8	E9	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	400.000	125.000	55.000	50.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	20%	5%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	320.000	118.750	49.500	45.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	471	100	55	60	m ²
Alan Düzeltmesi	61%	11%	10%	9%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	292	90	50	55	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	849	1.250	1.000	833	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.096	1.319	990	818	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	10%	10%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	5%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	10%	-10%	-15%	-15%	%
Toplam Düzeltme	10%	-5%	-5%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.205	1.253	941	777	TL/m ² /Ay
Ortalaması	1.044,18				TL/m²/Ay

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

Değerleme konusu dükkanın ortalama aylık kira değerinin zemin katlar için **~ 1.040 TL/m²/Ay** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

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

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

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından 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 analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal



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

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Asma Kat	109	118.000	12.862.000	12.860.000
Zemin Kat	124	235.000	29.140.000	29.150.000
Bodrum Kat	67	59.000	3.953.000	3.950.000
Toplam	300		45.955.000	45.960.000
Toplam Yaklaşık				45.960.000

Taşınmazın toplam pazar satış değerinin **45.960.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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



İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları 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 uygulanmasıdır.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet geliri 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 Değeri (Tam Hisse Değeri)				
Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²/Ay)	Değer (TL/Ay)	Yaklaşık Değer (TL/Ay)
Asma Kat	109	520	56.680	56.700
Zemin Kat	124	1.040	128.960	129.000
Bodrum Kat	67	260	17.420	17.400
Toplam	300		203.060	203.100
Toplam Yaklaşık				203.000

Taşınmazın toplam pazar kira değerinin **203.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	45.960.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	203.000

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

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

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **45.960.000- TL(Kırk Beş Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

2- Beyan: Bu Gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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 Kısım İçin	20%
b) Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım 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	1.000 - 2.000 TL ise	10%
Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı	499 TL'ye kadar ise	1%
Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç	500 - 999 TL ise	10%
Değeri	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.

Rapora konu gayrimenkuller Ticari Nitelikte 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 in takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bağımsız Bölüm (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	45.960.000	55.152.000 TL

- o Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o 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.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Emsal Tablosu
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. Mimari Proje Görselleri
10. UAVT Sorgu Kodu
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.EMSAL TABLOSU**Satılık Dükkan Emsalleri**

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel No.
1	1488. Sokak	Zemin Kat + Asma Kat+ Bodrum Kat	140	66	18.000.000	272.727	220.227	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, 1488. sokak üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 140 m² (50 m² zemin, 45 m² asma kat, 45 m² bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 45 m², asma katı 42 m², bodrum katı 42 m² olduğu düşünülen (Z.İ.A 66 m²) olduğu düşünülen dükkan 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 50 m² + 42 m² / 2 + 42 m² / 4 = 66 m²)	REALTY WORLD CENTER 4 0(553) 641 37 20
2	1539. Sokak	Zemin Kat + Bodrum Kat	180	75	24.000.000	320.000	267.520	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu 1539. Sokak üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 180 m² (65 m² zemin, 65 m² bodrum kat, 50 m² bahçe kullanımlı) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 60 m², bodrum katı 60 m² (Z.İ.A :75 m²) olduğu düşünülen dükkan 24.000.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 60 m² + 60/4 = 75 m²)	NEXTUFE GLOBAL Real Estate 0 (531) 677 64 43
3	İsmet Gökşen Caddesi	Zemin Kat	125	110	26.500.000	240.909	217.420	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, İsmet Gökşen caddesi üzerinde, 21- 25 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 125 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 110 m² olduğu düşünülen dükkan 26.500.000 TL bedel ile satılıktır.	MES GAYRİMENKUL 0 (537) 784 16 50
4	Sinanoğlu Caddesi	Zemin Kat + Asma Kat+ Bodrum Kat	450	242	37.000.000	152.893	210.594	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Sinanoğlu caddesi üzerinde, 5-10 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 450 m² (160 m² zemin, 145 m² asma kat, 145 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 145 m², asma katı 130 m², bodrum katı 130 m² (Z.İ.A 242 m²) olduğu düşünülen dükkan 37.000.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 145 m² + 130 m²/2+ 130 m²/4 = 242 m²)	GRAND EMLAK -REAL ESTATE 0 (532) 792 33 14
5	Sinanoğlu Caddesi	Zemin Kat	100	80	19.099.999	238.750	260.834	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Sinanoğlu caddesi üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 100 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 80 m² olduğu düşünülen dükkan 19.099.999 TL bedel ile satılıktır.	REALTY WORLD NAS-A GAYRİMENKUL 0 (536) 834 18 59

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmesine katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.

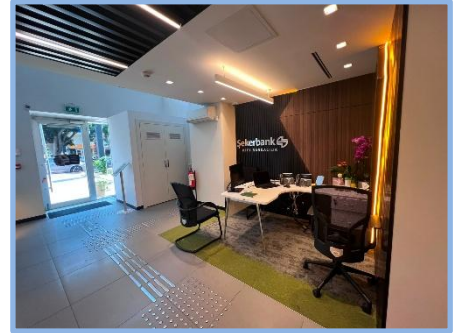
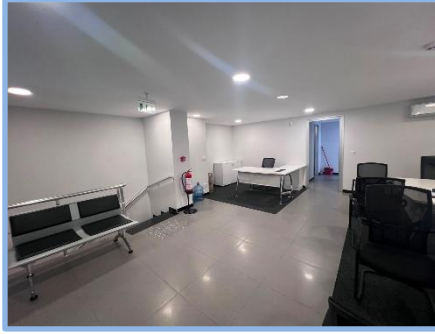
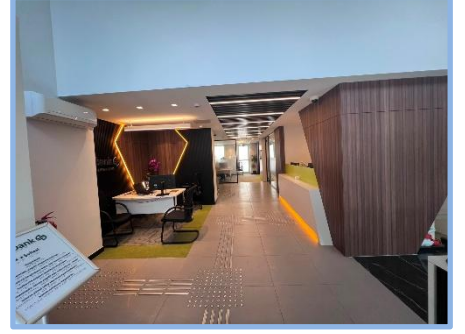
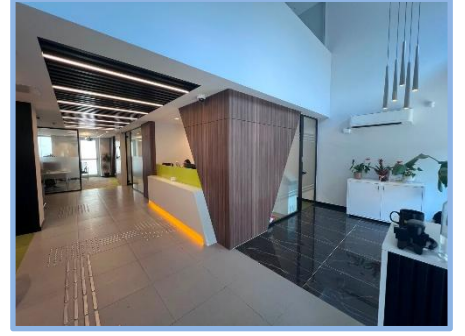
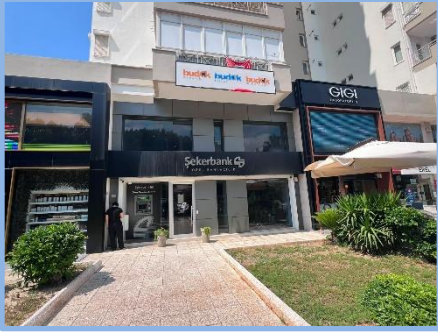
Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel No.
5	İsmet Gökşen Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat+ Asma Kat	471	292	400.000	1.370	1.205	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, İsmet Gökşen caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 471 m² (213 m² zemin, 141 m² asma kat, 117 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 200 m², asma katı 130 m², bodrum katı 110 m² (Z.İ.A 292 m²) olduğu düşünülen dükkan 400.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (ZİA: 200 m² + 130 m²/2+ 110 m²/4 = 292 m²)	RİBA GAYRİMENKUL 0 (507) 523 54 14
6	İsmet Gökşen Caddesi	Zemin Kat	125	110	160.000	1.455	1.244	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, İsmet Gökşen caddesi üzerinde, 21- 25 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 125 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 110 m² olduğu düşünülen dükkan 160.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.	MES GAYRİMENKUL 0 (537) 784 16 50
7	1514. Sokak	Zemin Kat	55	50	55.000	1.100	941	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, 1514. Sokak üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 55 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 50 m² olduğu düşünülen dükkan 55.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.	REALTY WORLD CORNER 0 (542) 497 78 18
8	1497 Sokak	Zemin Kat	60	55	50.000	909	777	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, 1475. Sokak üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 60 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 55 m² olduğu düşünülen dükkan 50.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.	ZEYBEK EMLAK 0 (532) 342 55 12

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmesine katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.



2.FOTOĞRAFLAR



3.TAPU ÖRNEĞİ

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANTALYA		
	İlçe:	MURATPAŞA		
	Mahalle/Köy:	ŞİRİNYALI		
	Ada:	5825	Parsel:	6
	Yüz Ölçümü:	2.329,00 m2		
	Niteliği:	11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN 1230/13926			
	Blوک/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / ZEMİN	4	5 - 419	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	16808768 Kat Mülkiyeti	Satış	2.150.000,00	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		30/06/2020 - 13559	Veriliş Tarihi : 30/06/2020 Nazım AYDIN Fatih TM Yetkili Müdür Yardımcısı	
Muratpaşa TM'den 30/06/2020 tarih ve 2020/35827 cıvrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				



5.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/03/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Muratpaşa - 24-09-2008 14:57 -	

1 / 2

			3656	
--	--	--	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

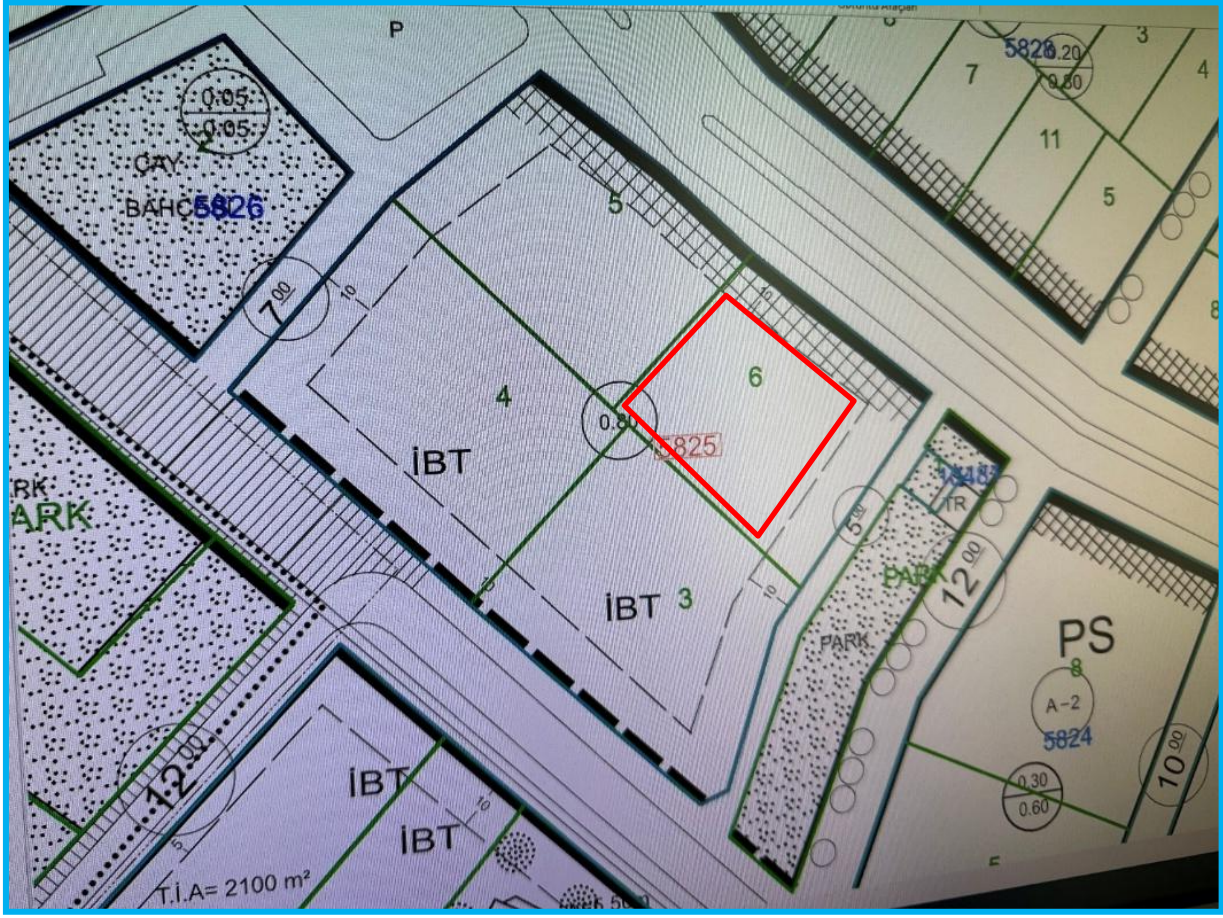
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GRTnnuJruo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



6. İMAR DURUMU

İmar Durum Yazısı



7. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										149056					
1. Belgeyi veren kurum Belediye					8. Belgeyi verdiği amaç ☒ Kısımlı kullanma izni ☐ Yapi kullanma izni ☐ Geçici					10. Belgeyi onay tarihi 26.06.2008	11. Belge no 648				
2. Belgeyi veren yapının adresi İlçe: MURATPAŞA Bulvarı: MERKEZ Kıy: MERKEZ Belediye: MURATPAŞA BELEDİYESİ Mahalle: ŞİRİNYALI Mahalle tanımlı kodu: 106 Meydan, bahçe, cadde, sokak, köy adı: İSMET GÖKŞEN Caddesi Cadde/Sokak tanımlı kodu: 1 Site adı: DEMİRCİ HASANBEY APT Dış kapı no: 36 Mevki adı:					12. Belgeyi esas ruhsat ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat katmanı ☐ 6. İave ☐ 7. Geçici ☒ 8. Tadilat ☐ 9. Döşme ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Gökçendime ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isın değiştirme ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19...					13. İlk yapı ruhsatı tarihi 07.08.1997		14. İlk yapı ruhsatı no 18-02	15. Son yapı ruhsatı tarihi 15.02.2008	16. Son yapı ruhsatı no 59	17. Yeniden ruhsat tarihi
3. Pafta no					4. Ada no					5. Parsel no	6. Blok no				
					5825					06					
7. Kullanma izni ile belge verilen bağimsız bölüm					8. Dışarı (onca kısmı) kullanma izni alınan bağimsız bölüm no					9. Dışarı (onca kısmı) kullanma izni alınan bağimsız bölüm no					
					0					0					
27. Tapu tescil belgesi verim kurum					28. Parselasyon planı onay tarihi					29. Parselin kullanma amacı					
merkez/3										DÜKKAN					
23. Zemin etütü onay tarihi					24. ÇED raporu onay tarihi					25. Tapu tescil belgesi tarihi					
										20.07.2001					
26. Tapu tescil belgesi no					27. Tapu tescil belgesi no					28. Tapu tescil belgesi no					
										2329.00					
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin			Şantiye Şefinin									
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ŞEKERBANK T.A.Ş. PERSONEL MUMZAM SOS. GÜV. VE YAR. SAN. VAKFI 11620658380			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			34. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no						
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ			36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			37. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı						
39. Vergi kimlik no 8010048785			40. Vergi kimlik no			41. Vergi kimlik no			42. Vergi kimlik no						
34. Adres Şirinyalı mah. İsmetgökşen cad. No.36			35. İmza			43. İmza			44. İmza						
45. Söke esas adres			46. İmza			47. İmza			48. İmza						
49. Söke esas adres			50. İmza			51. İmza			52. İmza						
53. Adres			54. İmza			55. İmza			56. İmza						
57. İmza			58. İmza			59. İmza			60. İmza						
61. İmza			62. İmza			63. İmza			64. İmza						
65. İmza			66. İmza			67. İmza			68. İmza						
69. İmza			70. İmza			71. İmza			72. İmza						
73. İmza			74. İmza			75. İmza			76. İmza						
77. İmza			78. İmza			79. İmza			80. İmza						
81. İmza			82. İmza			83. İmza			84. İmza						
85. İmza			86. İmza			87. İmza			88. İmza						
89. İmza			90. İmza			91. İmza			92. İmza						
93. İmza			94. İmza			95. İmza			96. İmza						
97. İmza			98. İmza			99. İmza			100. İmza						
101. İmza			102. İmza			103. İmza			104. İmza						
105. İmza			106. İmza			107. İmza			108. İmza						
109. İmza			110. İmza			111. İmza			112. İmza						
113. İmza			114. İmza			115. İmza			116. İmza						
117. İmza			118. İmza			119. İmza			120. İmza						
121. İmza			122. İmza			123. İmza			124. İmza						
125. İmza			126. İmza			127. İmza			128. İmza						
129. İmza			130. İmza			131. İmza			132. İmza						
133. İmza			134. İmza			135. İmza			136. İmza						
137. İmza			138. İmza			139. İmza			140. İmza						
141. İmza			142. İmza			143. İmza			144. İmza						
145. İmza			146. İmza			147. İmza			148. İmza						
149. İmza			150. İmza			151. İmza			152. İmza						
153. İmza			154. İmza			155. İmza			156. İmza						
157. İmza			158. İmza			159. İmza			160. İmza						
161. İmza			162. İmza			163. İmza			164. İmza						
165. İmza			166. İmza			167. İmza			168. İmza						
169. İmza			170. İmza			171. İmza			172. İmza						
173. İmza			174. İmza			175. İmza			176. İmza						
177. İmza			178. İmza			179. İmza			180. İmza						
181. İmza			182. İmza			183. İmza			184. İmza						
185. İmza			186. İmza			187. İmza			188. İmza						
189. İmza			190. İmza			191. İmza			192. İmza						
193. İmza			194. İmza			195. İmza			196. İmza						
197. İmza			198. İmza			199. İmza			200. İmza						
201. İmza			202. İmza			203. İmza			204. İmza						
205. İmza			206. İmza			207. İmza			208. İmza						
209. İmza			210. İmza			211. İmza			212. İmza						
213. İmza			214. İmza			215. İmza			216. İmza						
217. İmza			218. İmza			219. İmza			220. İmza						
221. İmza			222. İmza			223. İmza			224. İmza						
225. İmza			226. İmza			227. İmza			228. İmza						
229. İmza			230. İmza			231. İmza			232. İmza						
233. İmza			234. İmza			235. İmza			236. İmza						
237. İmza			238. İmza			239. İmza			240. İmza						
241. İmza			242. İmza			243. İmza			244. İmza						
245. İmza			246. İmza			247. İmza			248. İmza						
249. İmza			250. İmza			251. İmza			252. İmza						
253. İmza			254. İmza			255. İmza			256. İmza						
257. İmza			258. İmza			259. İmza			260. İmza						
261. İmza			262. İmza			263. İmza			264. İmza						
265. İmza			266. İmza			267. İmza			268. İmza						
269. İmza			270. İmza			271. İmza			272. İmza						
273. İmza			274. İmza			275. İmza			276. İmza						
277. İmza			278. İmza			279. İmza			280. İmza						
281. İmza			282. İmza			283. İmza			284. İmza						
285. İmza			286. İmza			287. İmza			288. İmza						
289. İmza			290. İmza			291. İmza			292. İmza						
293. İmza			294. İmza			295. İmza			296. İmza						
297. İmza			298. İmza			299. İmza			300. İmza						
301. İmza			302. İmza			303. İmza			304. İmza						
305. İmza			306. İmza			307. İmza			308. İmza						
309. İmza			310. İmza			311. İmza			312. İmza						
313. İmza			314. İmza			315. İmza			316. İmza						
317. İmza			318. İmza			319. İmza			320. İmza						
321. İmza			322. İmza			323. İmza			324. İmza						
325. İmza			326. İmza			327. İmza			328. İmza						
329. İmza			330. İmza			331. İmza			332. İmza						
333. İmza			334. İmza			335. İmza			336. İmza						
337. İmza			338. İmza			339. İmza			340. İmza						
341. İmza			342. İmza			343. İmza			344. İmza						
345. İmza			346. İmza			347. İmza			348. İmza						
349. İmza			350. İmza			351. İmza			352. İmza						
353. İmza			354. İmza			355. İmza			356. İmza						
357. İmza			358. İmza			359. İmza			360. İmza						
361. İmza			362. İmza			363. İmza			364. İmza						
365. İmza			366. İmza			367. İmza			368. İmza						
369. İmza			370. İmza			371. İmza			372. İmza						
373. İmza			374. İmza			375. İmza			376. İmza						
377. İmza			378. İmza			379. İmza			380. İmza						
381. İmza			382. İmza			383. İmza			384. İmza						
385. İmza			386. İmza			387. İmza			388. İmza						
389. İmza			390. İmza			391. İmza			392. İmza						
393. İmza			394. İmza			395. İmza			396. İmza						
397. İmza			398. İmza			399. İmza			400. İmza						
401. İmza			402. İmza			403. İmza			404. İmza						
405. İmza			406. İmza			407. İmza			408. İmza						
409. İmza			410. İmza			411. İmza			412. İmza						
413. İmza			414. İmza			415. İmza			416. İmza						
417. İmza			418. İmza			419. İmza			420. İmza						
421. İmza			422. İmza			423. İmza			424. İmza						
425. İmza			426. İmza			427. İmza			428. İmza						
429. İmza			430. İmza			431. İmza			432. İmza						
433. İmza			434. İmza			435. İmza			436. İmza						
437. İmza			438. İmza			439. İmza			440. İmza						
441. İmza			442. İmza			443. İmza			444. İmza						
445. İmza			446. İmza			447. İmza			448. İmza						
449. İmza			450. İmza			451. İmza			452. İmza						
453. İmza			454. İmza			455. İmza			456. İmza						
457. İmza			458. İmza			459. İmza			460. İmza						
461. İmza			462. İmza			463. İmza			464. İmza						
465. İmza			466. İmza			467. İmza			468. İmza						
469. İmza			470. İmza			471. İmza			472. İmza						
473. İmza			474. İmza			475. İmza			476. İmza						
477. İmza			478. İmza			479. İmza			480. İmza						
481. İmza			482. İmza			483. İmza			484. İmza						
485. İmza			486. İmza			487. İmza			488. İmza						
489. İmza			490. İmza			491. İmza			492. İmza						
493. İmza			494. İmza			495. İmza			496. İmza						
497. İmza			498. İmza			499. İmza			500. İmza						
501. İmza			502. İmza			503. İmza			504. İmza						
505. İmza			506. İmza			507. İmza			508. İmza						
509. İmza			510. İmza			511. İmza			512. İmza						
513. İmza			514. İmza			515. İmza			516. İmza						
517. İmza			518. İmza			519. İmza			520. İmza						
521. İmza			522. İmza			523. İmza			524. İmza						
525. İmza			526. İmza			527. İmza			528. İmza						
529. İmza			530. İmza			531. İmza			532. İmza						
533. İmza			534. İmza			535. İmza			536. İmza						
537. İmza			538. İmza			539. İmza			540. İmza						
541. İmza			542. İmza			543. İmza			544. İmza						
545. İmza			546. İmza			547. İmza			548. İmza						
549. İmza			550. İmza			551. İmza			552. İmza						
553. İmza			554. İmza			555. İmza			556. İmza						
557. İmza			558. İmza			559. İmza			560. İmza						
561. İmza			562. İmza			563. İmza			564. İmza						
565. İmza			566. İmza			567. İmza			568. İmza						
569. İmza			570. İmza			571. İmza			572. İmza						
573. İmza			574. İmza			575. İmza			576. İmza						
577. İmza			578. İmza			579. İmza			580. İmza						
581. İmza			582. İmza			583. İmza			584. İmza						
585. İmza			586. İmza			587. İmza			588. İmza						
589. İmza			590. İmza			591. İmza			592. İmza						
593. İmza			594. İmza			595. İmza			596. İmza						
597. İmza			598. İmza			599. İmza			600. İmza						
601. İmza			602. İmza			603. İmza			604. İmza						
605. İmza			606. İmza			607. İmza			608. İmza						
609. İmza			610. İmza			611. İmza			612. İmza						
613. İmza			614. İmza			615. İmza			616. İmza						
617. İmza			618. İmza			619. İmza			620. İmza						
621. İmza			622. İmza			623. İmza			624. İmza						
625. İmza			626. İmza</												

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

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

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

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

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

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

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

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler		
127. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
Nuray ERTUNÇ İşkan görevlisi 11608665666 26.06.2008		
130. Belgeyi tetkik eden yetkilinin Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih Mustafa BAŞTUĞ İmar ve Şehircilik Müd.Yrd. 37687142570 26.06.2008	131. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür Rıza DEMİR İmar ve Şehircilik Müd.V. 25861183464 26.06.2008	132. Onay kodu 260745

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)



8.YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum				ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ				2. Ruhsat tarihi		07.08.1997	
3. Ruhsat numarası				18 / 02							
4. Ruhsatın verilmiş maksadı				5. Mahallesi				6. Paflo No.		7. Ada No.	
YENİ İNŞAAT				DEMİRCİKARA				181-1b		5825	
8. Parsel no.				02							
9. İmar durumu tarihi				10. İmar durumu numarası				11. Isınma Türü		12. Yalıt Türü	
04.04.1997				2776				- KALORİFERLİ			
13. Tapu Tescil Belgesi veren kurum				14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi				15. Tapu Tescil Belgesi Numarası			
3. BÖLGE TAPU SİCİL MD. LÜĞÜ				28.03.1997							
16. Adı, Soyadı / Ünvanı				17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				18. Vergi Dairesi Sic. No.		19. Adresi	
ABDULLAH BUDAK vd. Veh. HASAN GÜNAY				KAYD.				4270095271		TECMANPAŞA CAD. SAHİN ÖZEL APT. 1/1 ANT.	
20. Adı, Soyadı / Ünvanı				21. Kurum sic. no.				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sic. No.	
GÜNAY İNŞ. LTD. ŞTİ.				HASAN GÜNAY							
24. Adresi				25. Yüz ölçümü				26. Yalıt Türü		27. Yalıt Türü	
				28. Yalıt Türü				29. Yalıt Türü		30. Yalıt Türü	
MESKEN				20				2772 m ²		1	
DÖKKAN				5				1198 m ²			
BÜRO											
Örtak alan dahil TOPLAM				4170 m ²							
35. İnşaatın toplam maliyet (Arsa hariç)				36. Alt olduğu yıl				37. Yapının arsa değeri		38. Toplam maliyet (Arsa dahil)	
106.335.000.000.-				1997							
39. İskeletin cinsi				40. İskeletin dolgu maddesi				41. Yığma yapının cinsi			
B.A.K.				TUĞLA							
RUHSAT EKI PROJELER				FENNI MESUL'UN (TUS)							
42. mimari proje				43. Statik Proje				44. Tesisat projeleri		45. Dolgu Toplamı	
ABDULLAH BUDAK				ORHAN BUDAK				MUSTAFA BAĞIR - BEDİİ FATİH KEŞKİN		1500 m ³	
46. Kazi toplamı				47. Harice çıkacak kazi toplamı				48. Harice çıkacak kazi toplamının dokümanlığı yer		49. Oda Sicil No.	
1500 m ³				700				39962			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Çekim Harcı		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz no.		58. Tutarı (TL)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
Plan işler harcı		07.08.1997		003380		130.000.000.-		(24) VE (25) NO'LU			
Bina-İnşaat harcı		4 4 4		003381		41.000.000.-		MESKENLER NET			
Harfizat		4 4 4		003382		1.500.000.-		150 M ² DEN BÜYÜKTÜR			
Kesif		4 4 4		4		1.800.000.-		Meskenler Net Alan			
Ceza								150 M ² yi Geçmediğinden			
TOPLAM						194.300.000.-		Harçtan Muaf.			
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 28 nci maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, bu kararın teminli suretini ilgilili alan ten'adaminin imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir											
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası				62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası				63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür			
YUSUF CEZLAN İm. Tkt.				Hikmet KÖSE İNS. MÜH. İMAR MÜD. YRD.				Lutfiye ÇAĞLIYURT İmar Müdürü			

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)

1. Ruhsat veren kurum Belediye		YAPI RUHSATI		94173
64. İnşaatla başlanıp başlanılmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			65. İnşaatla başlama tarihi	
50 31 500 30 50				
Temel Vizesi		Toprak Vizesi		Isı Yalıtım Vizesi
tarhinde mahallinde		tarhinde mahallinde		tarhinde mahallinde
yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.		yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.		yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.
66. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		69. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		72. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
67. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		70. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		73. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
68. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		71. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		74. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
AÇIKLAMA				
- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır. - Bu Ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine verilecektir, 1 inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2 inci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir. - Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır. 4 - Ruhsatın verilış maksadı : Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır. 11 - Isınma türü : Kalerli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır. 12 - Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 25 - Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki işyeri, depo, ardiye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. hangisi olduğu yazılacaktır. 35 - İnşaatın toplam maliyeti: İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir. 36 - Ait olduğu yıl: İnşaatın m² birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır. 37 - Yapının arsa değeri: En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. (*) 38 - Toplam maliyet: İnşaatın maliyet değerinin arsa değeri ele toplamından bulunacak değerdir. 39 - İskeletin cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 40 - İskeletin dolgu maddesi: Saç çelik levha, beton blok, birket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton v.b. dolgu maddelerinin hangisi kullanılacağı yazılacaktır. 41 - Yığma yapının cinsi: Birket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir. 44 - Tesisat projeleri: Hem elektrik hemde diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır. 51 - Tahhüdü: Fenni mes'ulden alınacak noter tesdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.				
*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen emlak verisi beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir.				

Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)



Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)

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

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

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

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

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

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

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

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
127. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	132. Onay kodu
Nuray ERTUNÇ İskan görevlisi 11608666666 26.06.2008			
130. Belgeyi tetkik eden yetkilinin Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih Mustafa BAŞTUĞ İmar ve Şehircilik Müd.Yrd. 37687142570 26.06.2008	131. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür Rıza DEMİR İmar ve Şehircilik Müd.V. 25861183464 26.06.2008		260745

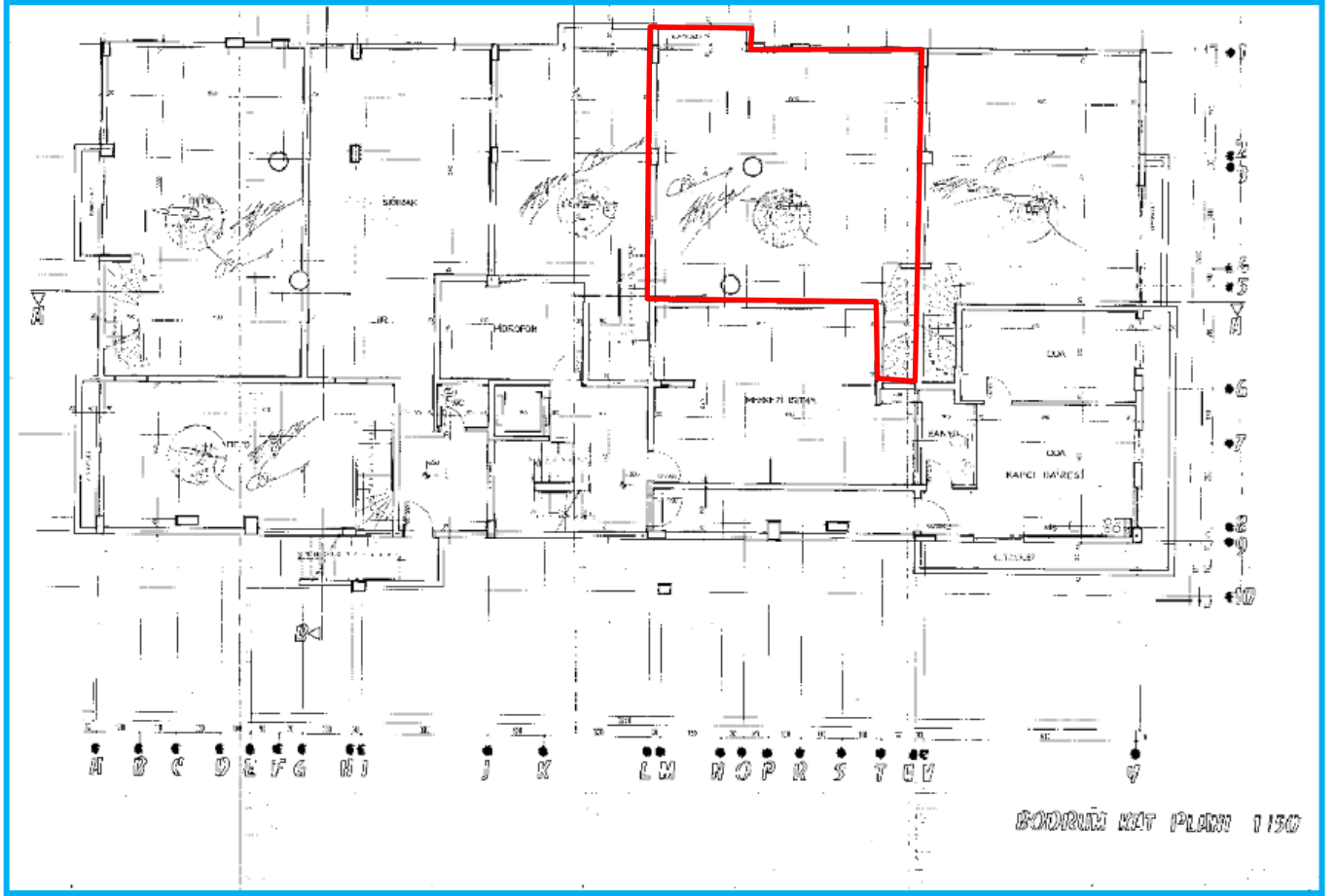
Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)

A.A KESİTİ ö: 1/200

B.B KESİTİ ö: 1/200

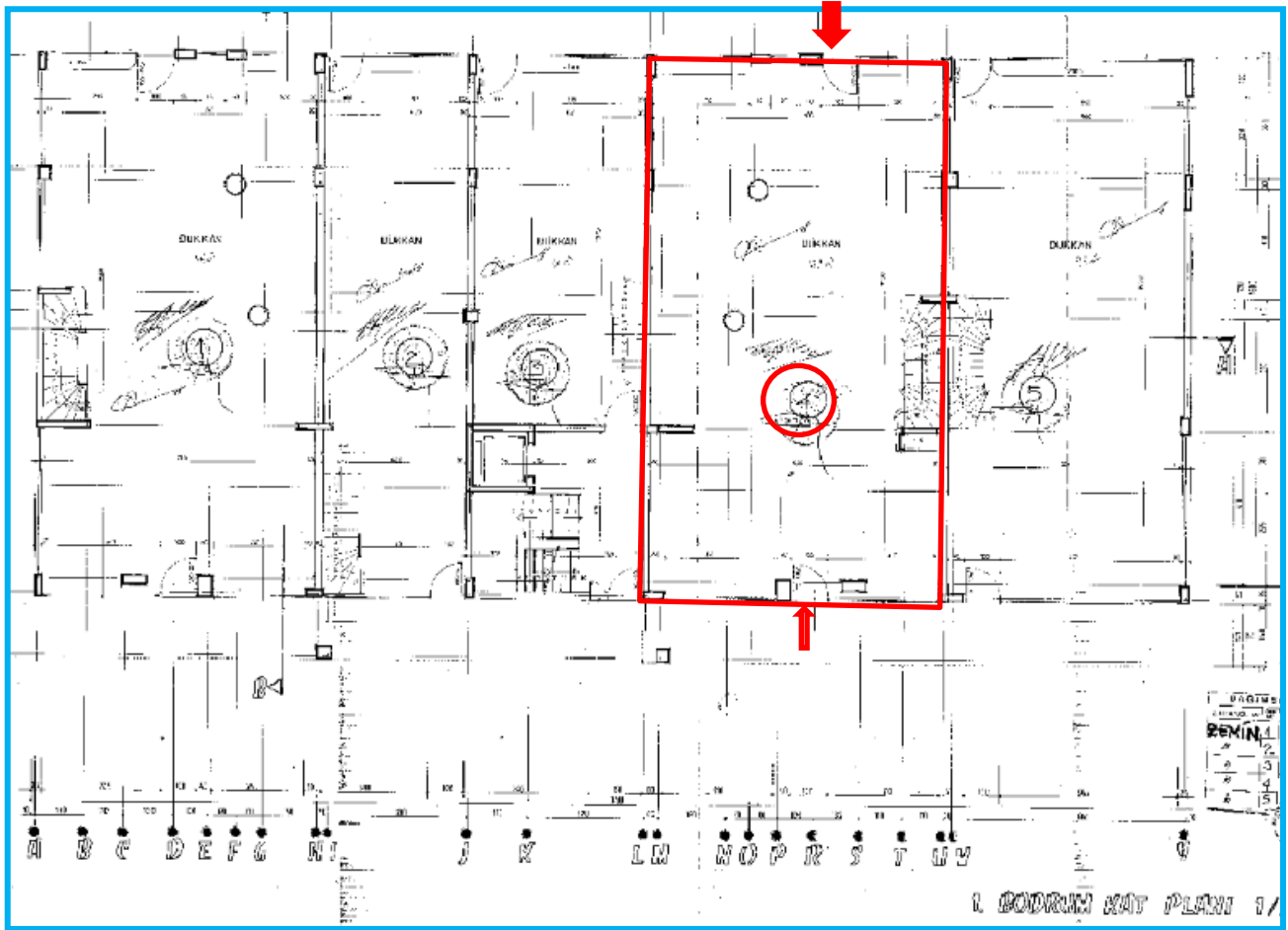
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 47 |





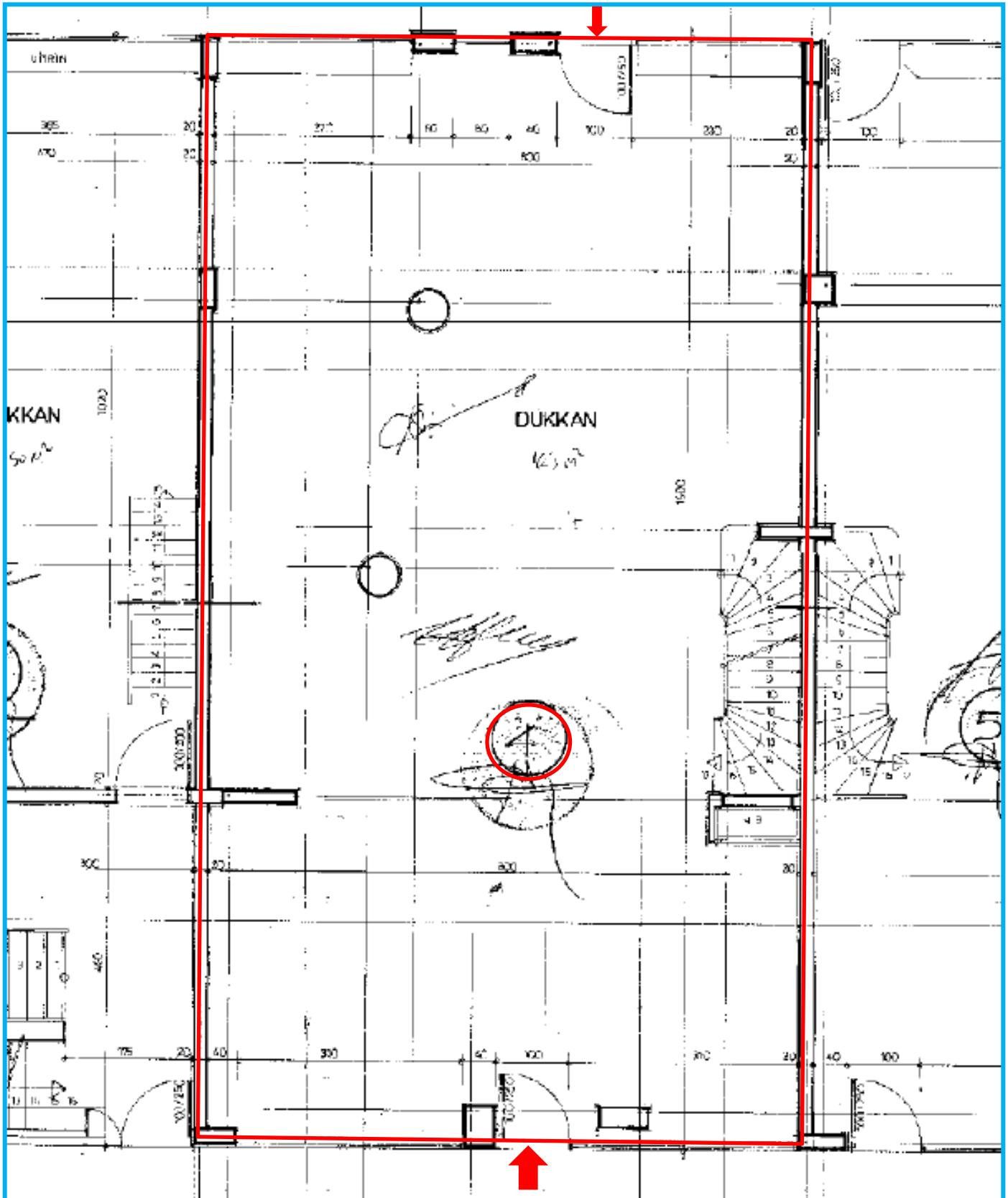
Bodrum Kat





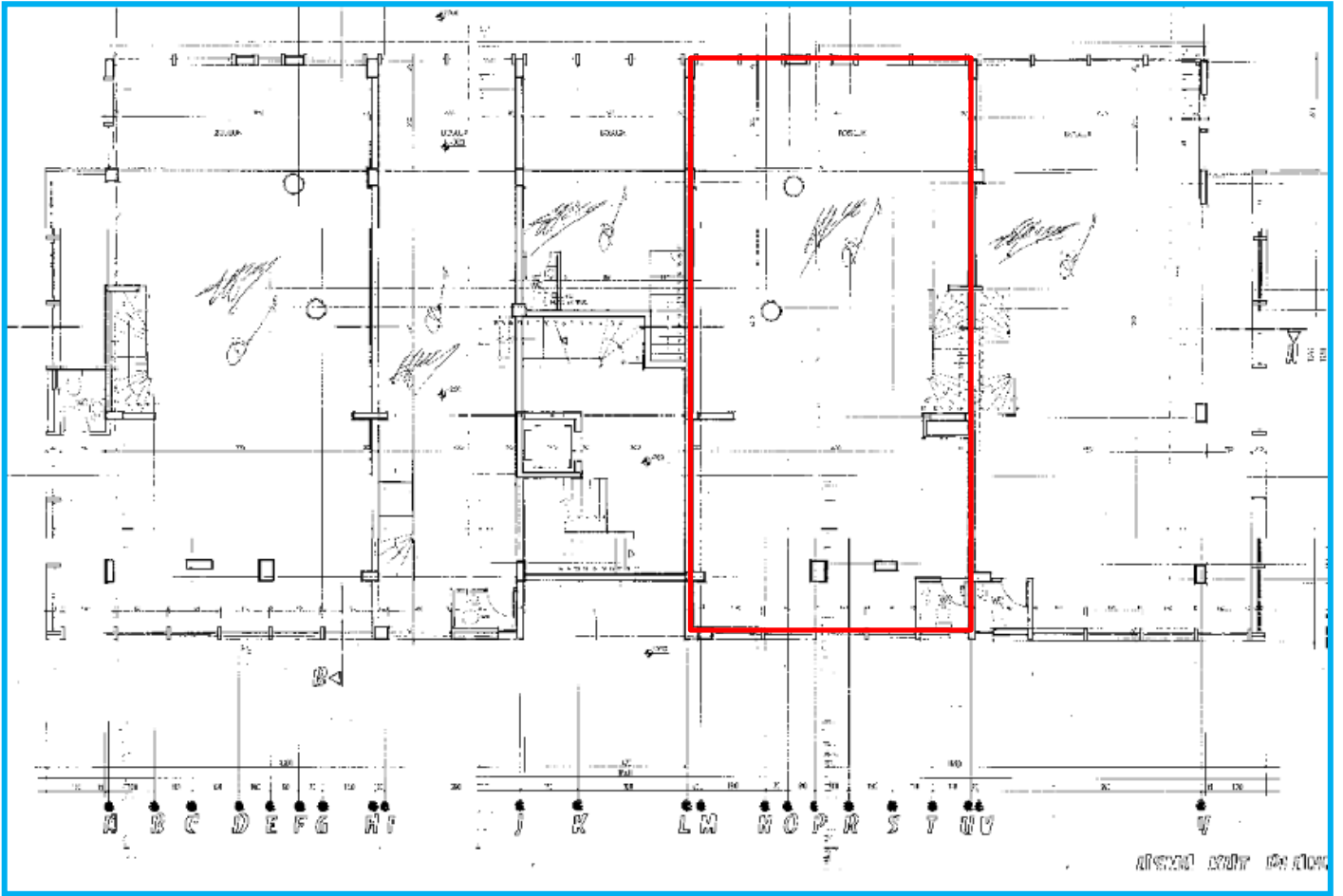
Zemin Kat





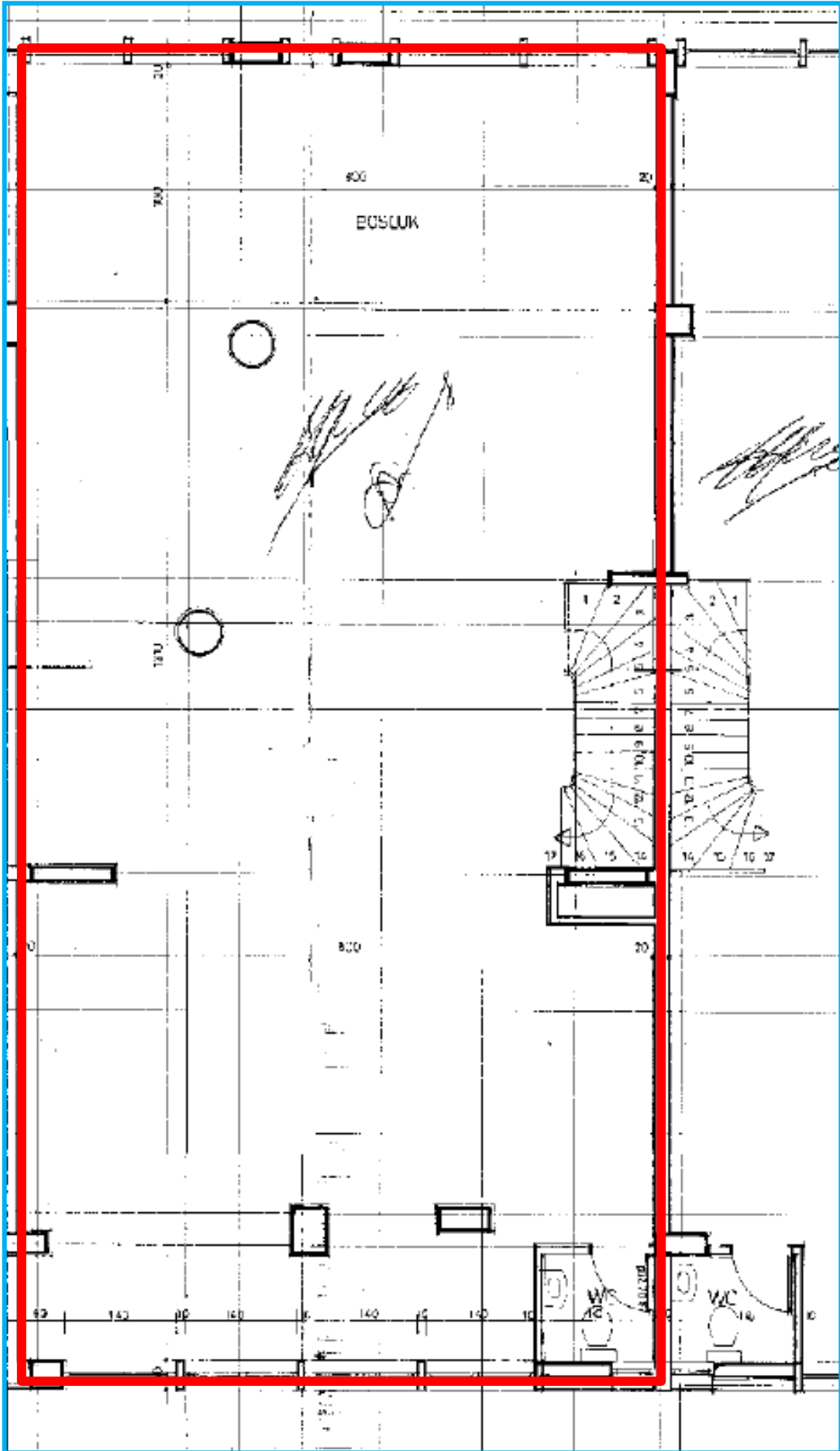
4 Nolu Bağımsız Bölüm





Asma Kat





4 Nolu Bağımsız Bölüm Asma Kat Alanı



10.ADRES SORGU



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



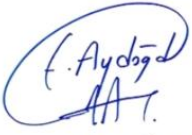
350359683	5825	6	-	-	Bina Ana Giriş	-	DEMİRCİ HASAN BEY APT.	36	1711003267	20	Məskən	Özel	İskan	-
551413198	5825	6	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	DEMİRCİ HASAN BEY APT.	36B	1278479843	-	Eczane	Özel	İskan	-
680858958	5825	6	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	DEMİRCİ HASAN BEY APT.	36D	1277879860	-	Banka Şubesi	Özel	İskan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

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1278779838



11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

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

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi:04.03.2020	Belge No: 2019-01.3137
Sayın Niyazi AYDIN (T.C. Kimlik No: 26761674762 - Lisans No: 400918)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

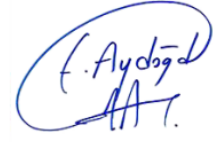
Belge No: 2019-01.3136

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

