



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Şeker GYO**

Özel 2023 - 416

Haziran, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                                                                                                                                                                               |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023-416                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada 6 numaralı parselde bulunan zemin katta konumlu 'Depolu Asma Katlı Dükkan' vasıflı 4 numaralı bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elli Altı (56) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 5  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 5  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                             | 6  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 2.4 İşin Kapsamı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 7  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                          | 8  |
| 3.4 Değerlemesi Yapılan 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 .....                                                       | 8  |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 8  |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                            | 9  |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 9  |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 9  |
| 3.9 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 .....                                | 9  |
| 3.10 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.....                                              | 9  |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 9  |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 10 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 11 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 20 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                         | 20 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                     | 20 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 20 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 20 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 29 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 29 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 29 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 29 |
| 6.3 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 29 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 6.5 | 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 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 30 |
| 6.7 | 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 ..... | 30 |
| 6.8 | 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 .....                                  | 30 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 31 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 31 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 31 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 32 |

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Talep Sahibi</u></b>                                                                                 | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b><u>Rapor No ve Tarihi</u></b>                                                                           | Özel 2023-416 / 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u></b>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <b><u>Taşınmazın Açık Adresi</u></b>                                                                       | Şirinyalı Mahallesi, İsmet Gökşen Caddesi, Demirci Hasan Bey Apt. No: 36D, Muratpaşa / Antalya                                                                                                                                                                                                                          |
| <b><u>Tapu Kayıt Bilgisi</u></b>                                                                           | Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada 6 numaralı parselde bulunan zemin katta konumlu 'Depolu Asma Katlı Dükkan' vasıflı 4 numaralı bağımsız bölüm                                                                                                                                               |
| <b><u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u></b>                                                              | Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b><u>İmar Durumu</u></b>                                                                                  | Antalya Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada taşınmazın bulunduğu 5825 ada 6 Parsel için Antalya 3. İdare Mahkemesi tarafından 1/1000 ölçekli plana ait 08.03.2021 tarih ve 220 nolu belediye meclis kararının iptali sebebiyle güncel imar durumu bilgisi öğrenilememiştir.                                  |
| <b><u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u></b> | Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b><u>Piyasa Değeri</u></b>                                                                                | <b>15.355.000,00-TL</b><br><b>(On Beş Milyon Üç Yüz Elli Beş BinTürk Lirası)</b><br><br><b>72.200,00 TL/Ay</b><br><b>(Yetmiş İki Bin İki Yüz Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                           |
| <b><u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u></b>                                                                      | <b>18.118.900,00-TL</b><br><b>(On Sekiz Milyon Yüz On Sekiz Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><u>Açıklama</u></b>                                                                                     | Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b><u>Raporu Hazırlayanlar</u></b>                                                                         | Burak Barış – SPK Lisans No: 406713<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b><u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u></b>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023-416 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada 6 numaralı parselde bulunan zemin katta konumlu 'Depolu Asma Katlı Dükkan' vasıflı 4 numaralı bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarih Özel 2022-1265 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel Muratpaşai Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11  
Kâğıthane / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.  
Halka Açıklık : % 24,99  
Telefon : 0 212 728 38 00  
E-Posta : [projelistirme@sekergyo.com.tr](mailto:projelistirme@sekergyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada 6 numaralı parselde bulunan zemin katta konumlu ‘Depolu Asma Katlı Dükkan’ vasıflı 4 numaralı bağımsız bölümün piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

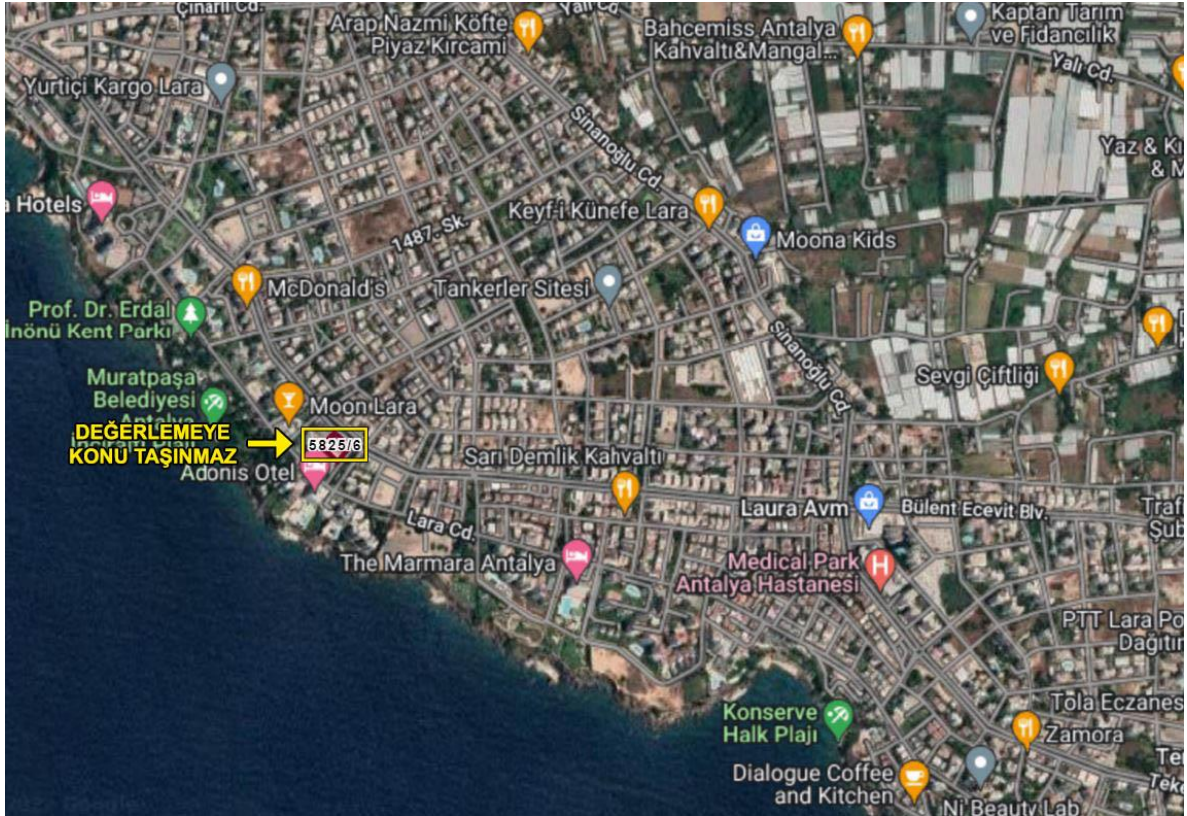
### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mahallesi, İsmet Gökşen Caddesi Demirci Hasan Bey Apt. No: 36D, posta adresinde konumludur. Taşınmaza ulaşım için İsmet Gökşen Caddesi ve Sinanoğlu Caddesi'nin kesişiminden batı yönüne doğru devam edilirken sol kolda konumludur. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma konut altı ticaret ve yer yer ticari yapılar şeklinde gerçekleşmiştir. Taşınmazın olduğu bölgede günlük ihtiyaçların karşılanabileceği sosyal donatı alanları, ticari gayrimenkuller ve konut alanları yer almaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır.



**Koordinatlar: Enlem: 36.8596 - Boylam: 30.7354**

**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

|                                |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : Antalya - Muratpaşa                                         |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : Şirinyalı                                                   |
| CİLT - SAYFA NO                | : 5/419                                                       |
| ADA - PARSEL                   | : 5825/6                                                      |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 2.329,00 m <sup>2</sup>                                     |
| TAŞINMAZ ID                    | : 16808768                                                    |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI                       |
| Blok/Kat/BBNo                  | : /ZEMİN/4                                                    |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ        | : DEPOLU ASMA KATLI DÜKKAN                                    |
| ARSA PAYI                      | : 1230/13926                                                  |
| MALİK - HİSSE                  | : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ - TAM |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Satış – Tarih: 30.06.2020 - Yev: 13559                      |

**3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 25.05.2023 tarih, 15:38’de alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar:

**Beyanlar Hanesi:**

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (24.09.2008 – 3656)
- YÖNETİM PLANI:25/03/1998 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)

**Not:** Söz konusu kayıtlar, taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemekte, taşınmazın portföyde bulunmasına engel bir durum oluşturmamaktadır.

**3.4 Değerlemesi Yapılan 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**

Söz konusu gayrimenkuller 30.06.2020 tarih ve 13559 yevmiye numarası ile ‘Satış’ tescili görmüştür.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Antalya Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada taşınmazın bulunduğu 5825 ada 6 Parsel için Antalya 3. İdare Mahkemesi’nin 18/01/2023 tarih E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararında “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, Yençok: 15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi” yönünde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı olan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 08/03/2021 tarih ve 220 nolu kararın iptaline karar verildiği sebebiyle güncel imar durumu bilgisi öğrenilememiştir.

**3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Antalya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Antalya Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

|                                          |                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b><u>Mimari Proje</u></b>               | : 07.08.1997 tarih 18/02 numaralı Onaylı Mimari Projesi .       |
| <b><u>Yeni Yapı Ruhsatı</u></b>          | : 07.08.1997 tarih 18/02 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı.            |
| <b><u>Yenileme Ruhsatı</u></b>           | : 15.02.2008 tarih 59 numaralı Yenileme Ruhsatı.                |
| <b><u>Yapı Kullanma İzin Belgesi</u></b> | : 28.04.2008 tarihli 11/03 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi. |
| <b><u>Yapı Kullanma İzin Belgesi</u></b> | : 26.06.2008 tarihli 648 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi.   |

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

Taşınmazın bulunduğu binanın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

**3.10 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**

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Muratpaşa Türkiye'nin güneybatı Akdeniz bölgesinde olup 30-31 derece boylamlar ve 36-37 Derece enlemler arasında bulunmaktadır. Muratpaşa, Doğuda Aksu ilçesi, Kuzeyde Kepez ilçesi, Batıda Konyaaltı ilçesi, Güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi, Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır. İlçede Akdeniz iklimi hüküm



sürdüğünden yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İklimle bağlantılı olarak ovalardaki bitkiler yazları genellikle kurur. Dağlar sıcağa dayanıklı maki, çam ve diğer bitki örtüleri ile kaplıdır. Kaynağını Saklıkent ve Kırkgöz'den alan Muratpaşa'nın içme suyu oldukça kalitelidir. Muratpaşa, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 56 mahalleden oluşmaktadır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. Muratpaşa ilçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinde çalışma hayatı hareketli olup mevsimlere göre çeşitlilik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında turizm sezonu açılması nedeniyle nüfus artmakta ve ekonomi hareketlenmektedir. Dışarıdan sezonda yoğun bir şekilde ilçeye iç göç akın etmektedirler. Yaz aylarında bu hareketlilik yerini turizme yönelik sektörlerle bırakmaktadır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır. İlçe önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. Antalya nüfusu 2021 yılına göre 68.172 artmıştır. Antalya nüfusu 2022 yılına göre 2.688.004'dür. Bu nüfus, 1.351.702 erkek ve 1.336.302 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,29 erkek, %49,71 kadındır.

### Muratpaşa Nüfusu - Antalya

**MURATPAŞA**  
**Nüfus: 526.293**

**Muratpaşa nüfusu 2022 yılına göre 526.293.**

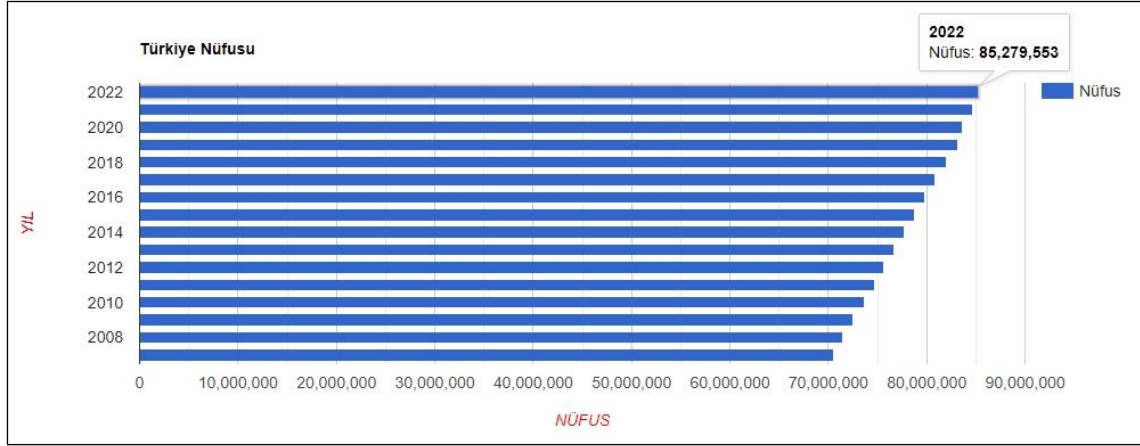
Bu nüfus, **256.492** erkek ve **269.801** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%48,74** erkek, **%51,26** kadındır.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

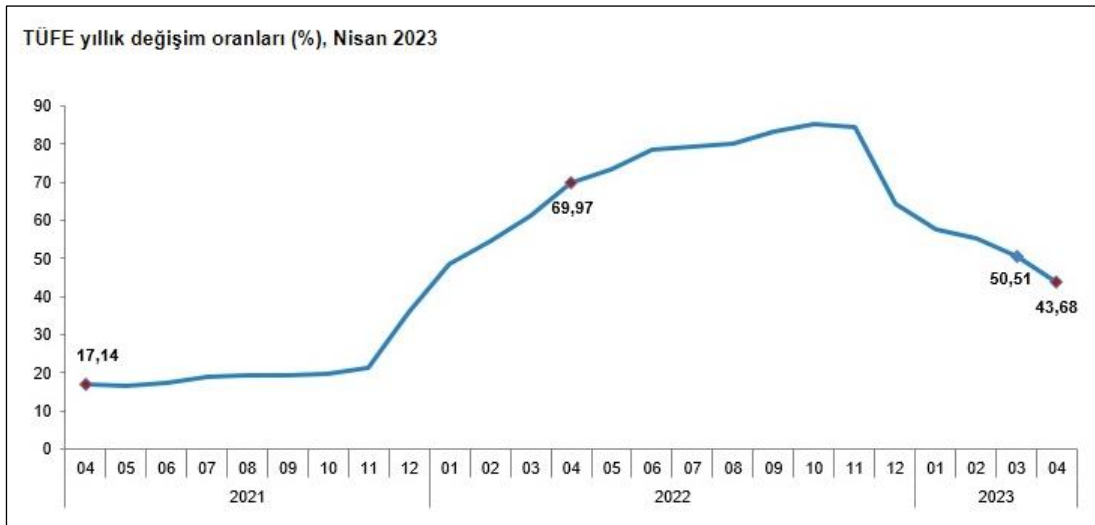
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

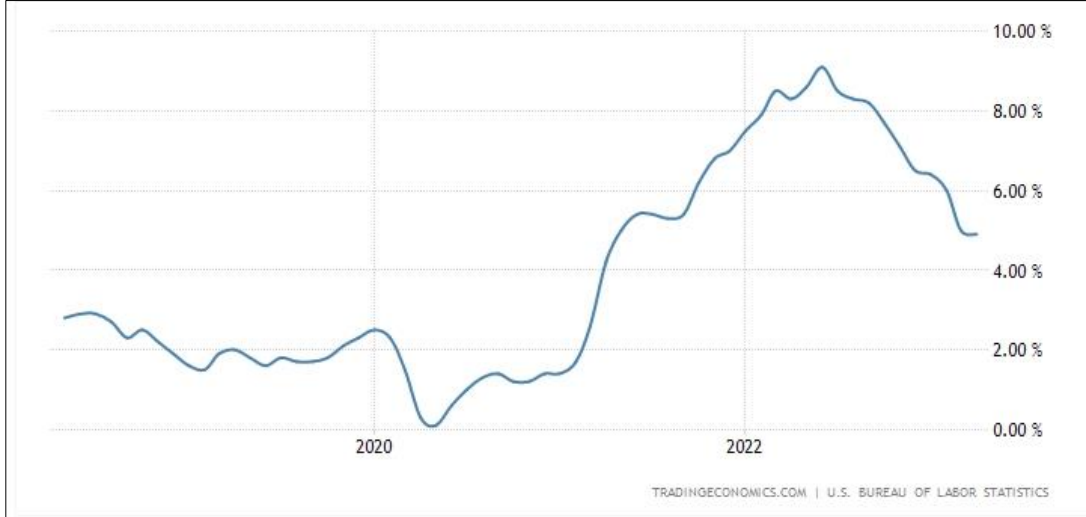


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

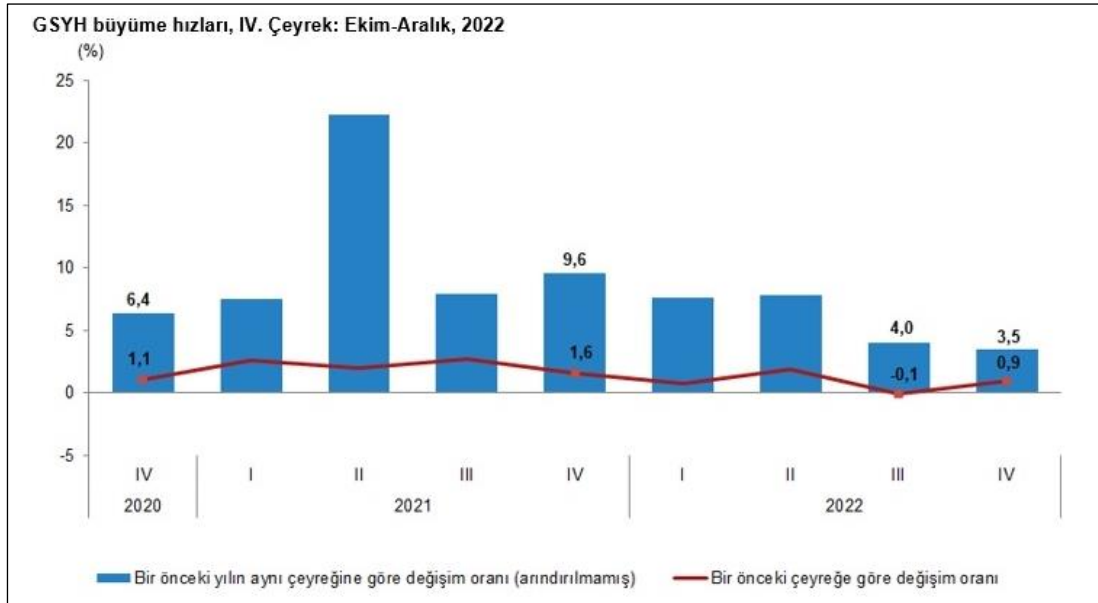


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



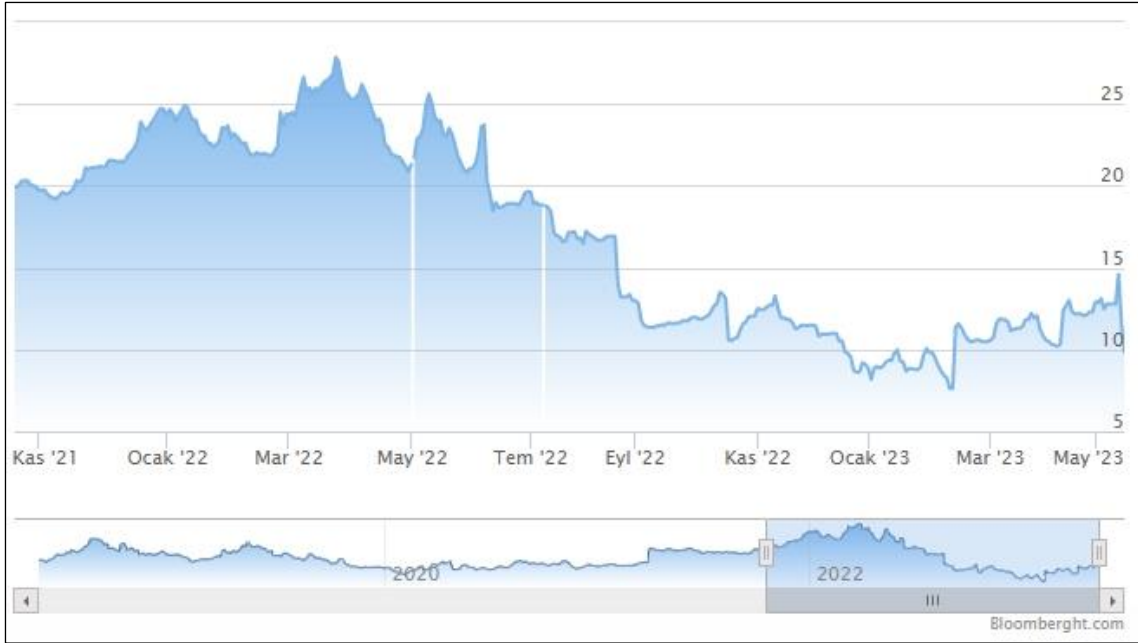
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

#### **Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:**

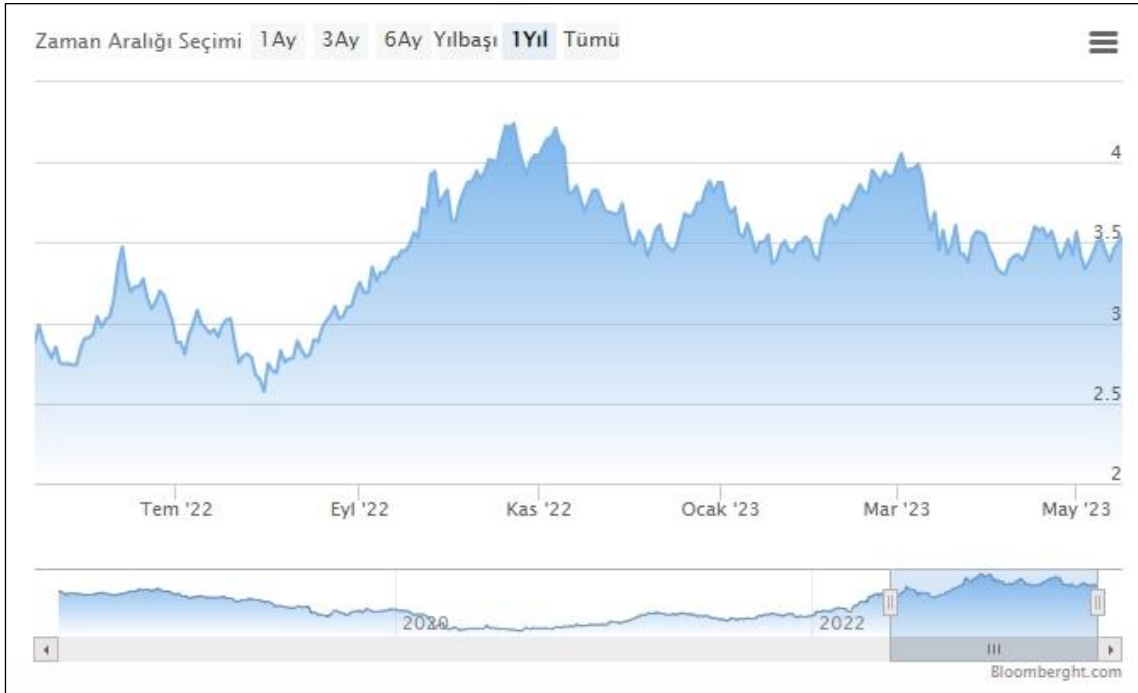


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

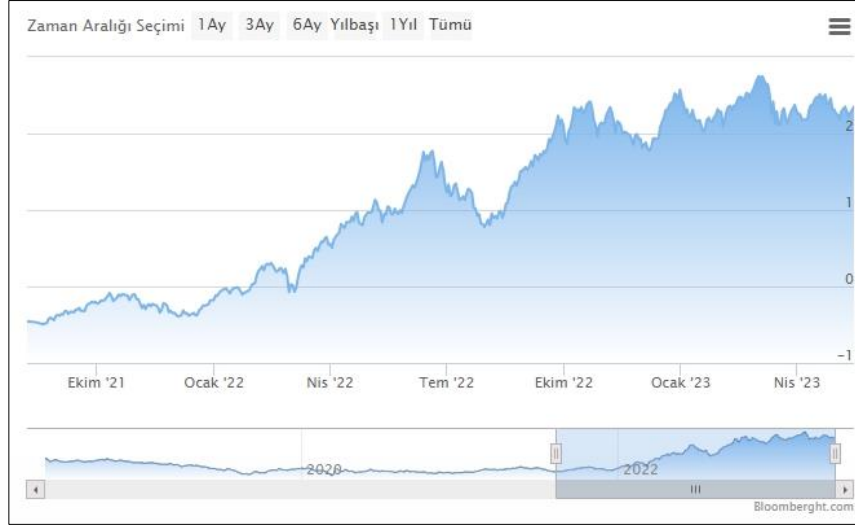
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

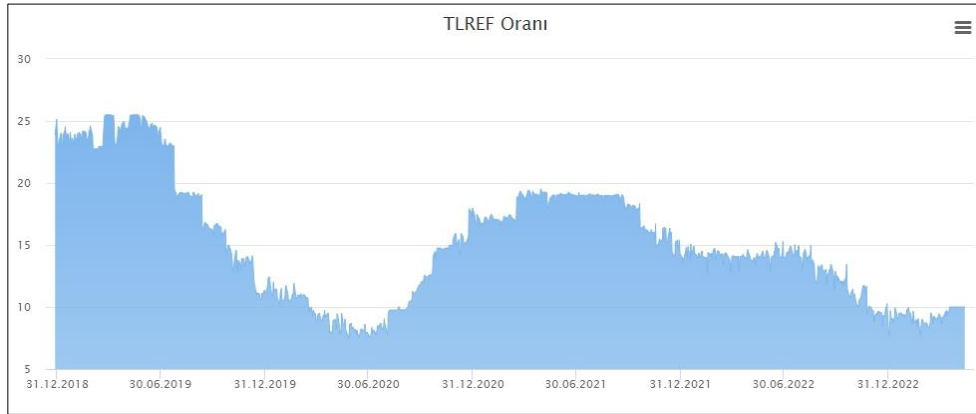


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

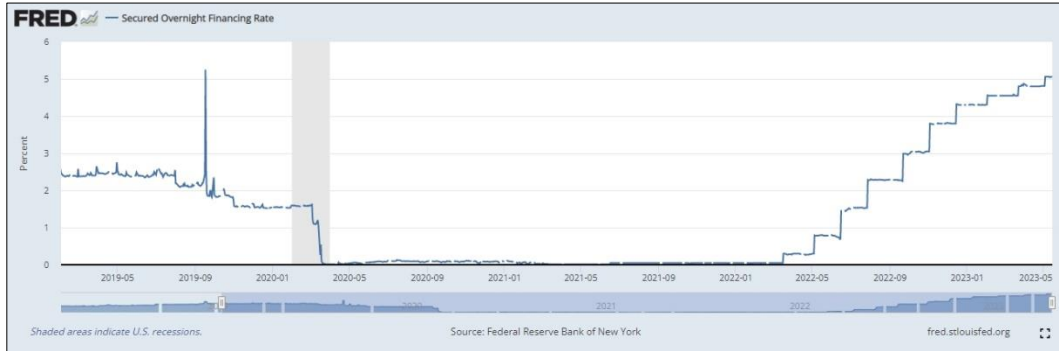


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### **Referans Faiz Oran Değişimi;**



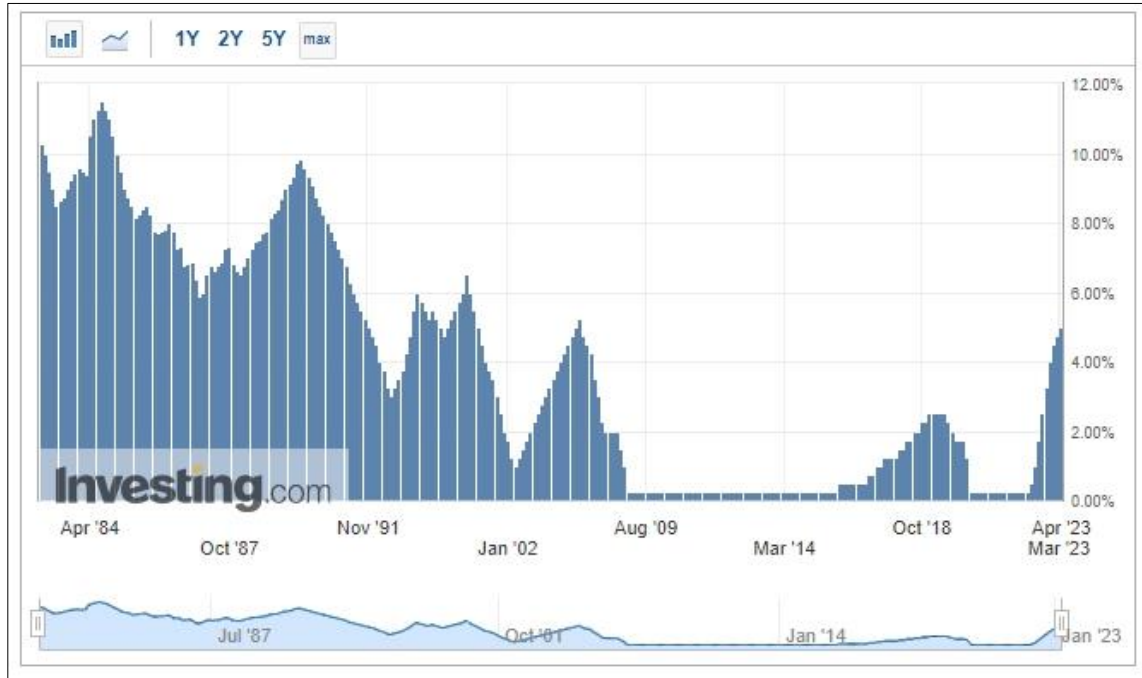
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

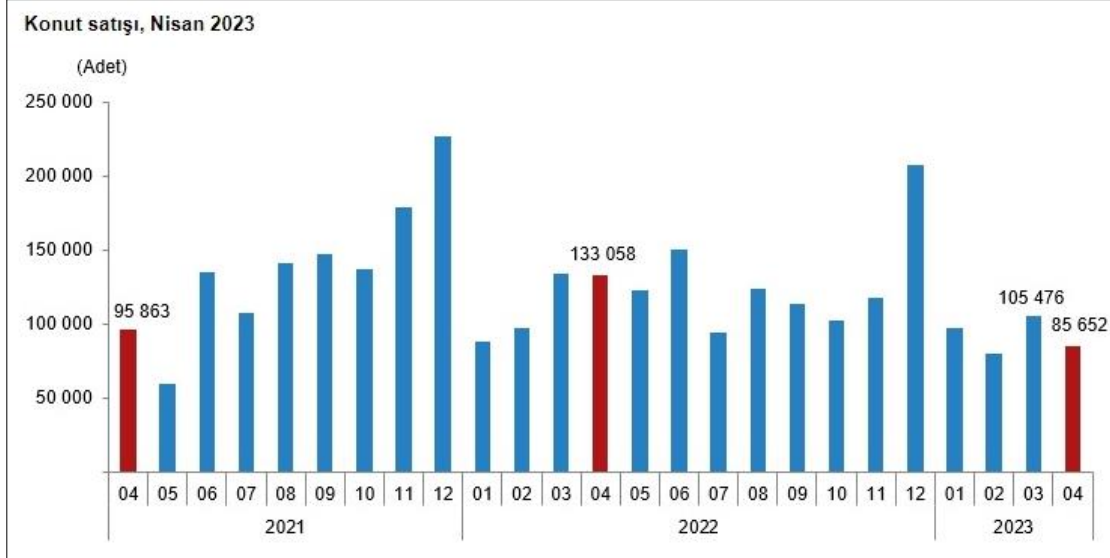
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

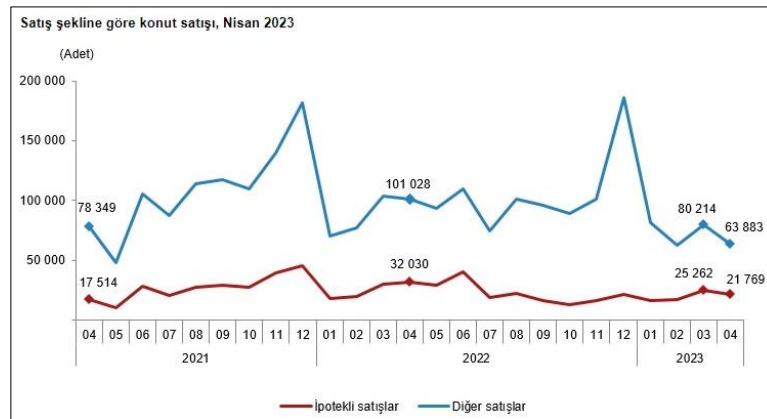
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

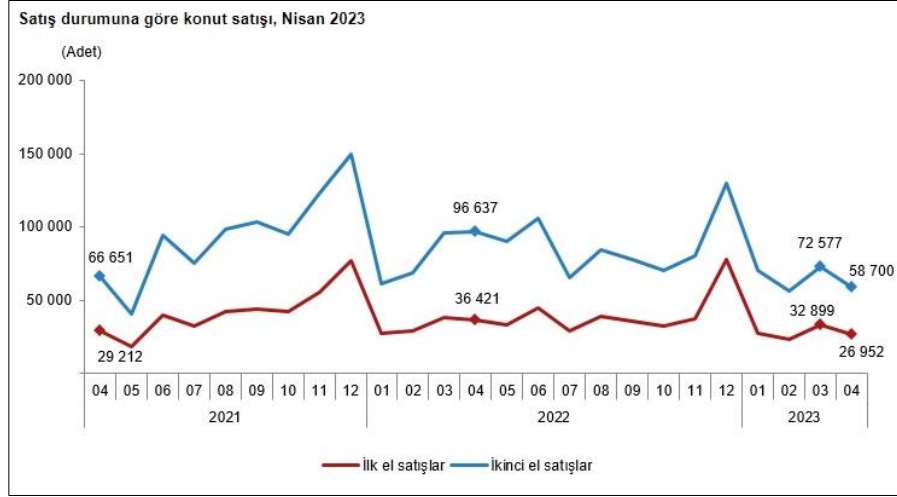


| Konut satış sayısı, Nisan 2023   | Nisan  |         |             | Ocak - Nisan |         |             |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022    | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İpotekli satış                   | 21 769 | 32 030  | -32,0       | 80 591       | 100 372 | -19,7       |
| Diğer satış                      | 63 883 | 101 028 | -36,8       | 288 276      | 352 749 | -18,3       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İlk el satış                     | 26 952 | 36 421  | -26,0       | 110 859      | 130 858 | -15,3       |
| İkinci el satış                  | 58 700 | 96 637  | -39,3       | 258 008      | 322 263 | -19,9       |

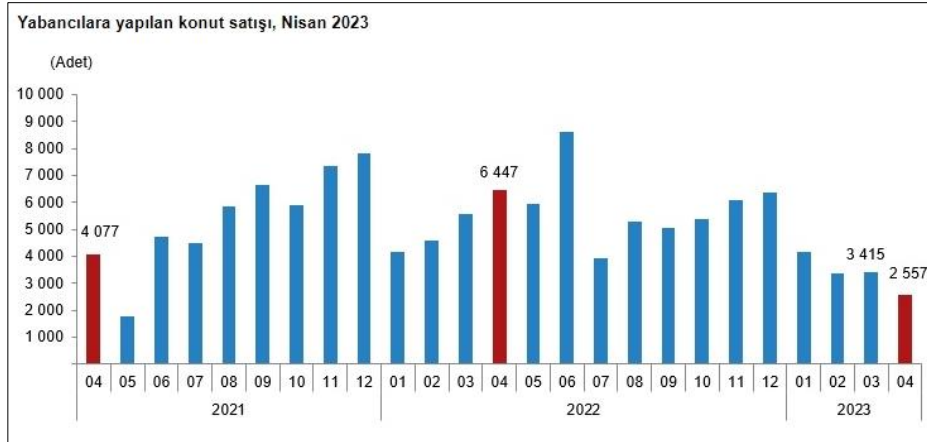
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



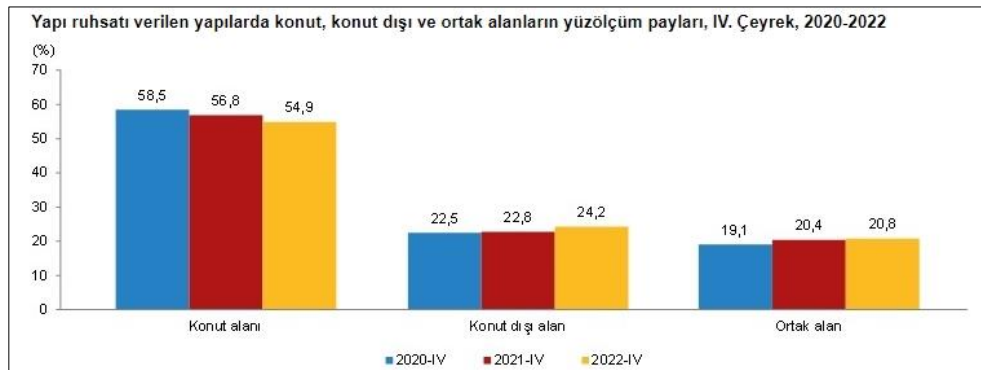
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



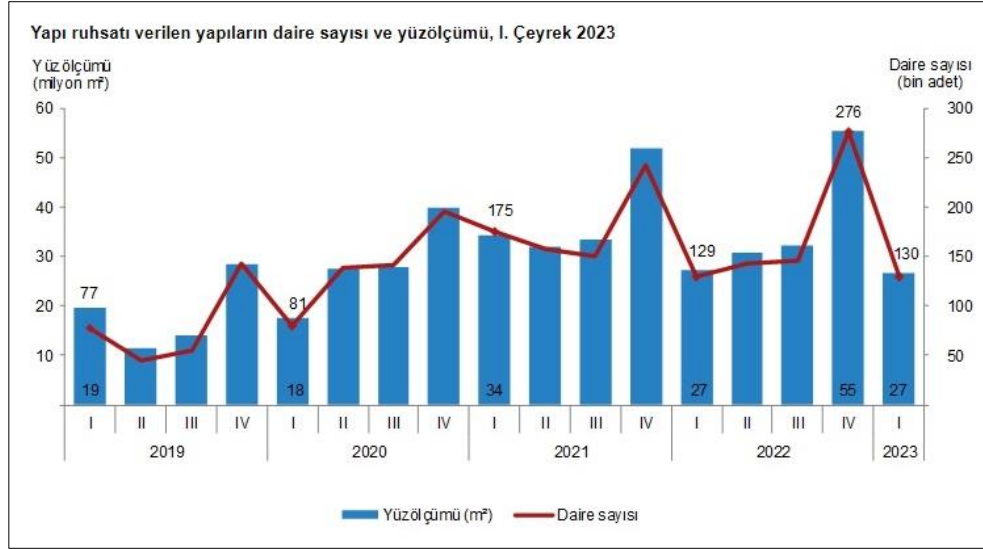
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 1024 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



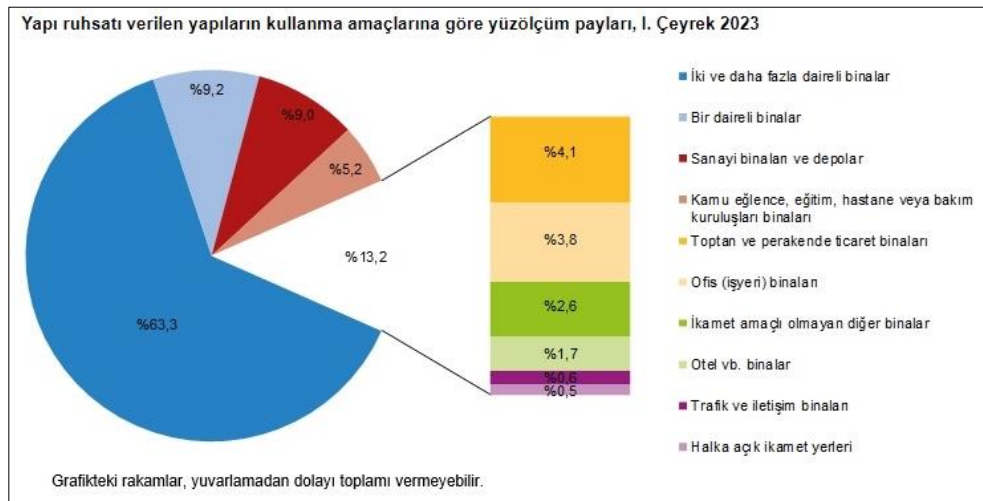
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUIK)



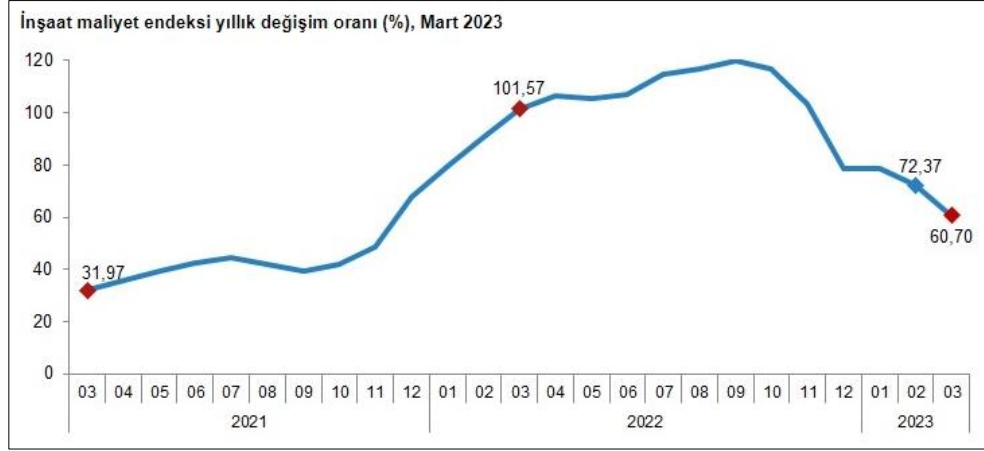
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 558     | 44,1               | 724 096      | 30,4               | 151 260 112   | 34,3               |
|      | I      | 33 597      | 137,2              | 174 701      | 116,9              | 34 366 052    | 95,7               |
|      | II     | 30 534      | 55,7               | 157 656      | 14,4               | 31 778 622    | 15,6               |
|      | III    | 30 444      | 20,3               | 149 586      | 6,0                | 33 313 173    | 19,5               |
|      | IV     | 43 983      | 18,6               | 242 153      | 23,7               | 51 802 265    | 30,5               |
| 2022 |        | 127 623     | -7,9               | 693 698      | -4,2               | 145 527 048   | -3,8               |
|      | I      | 26 141      | -22,2              | 129 436      | -25,9              | 27 295 213    | -20,6              |
|      | II     | 29 042      | -4,9               | 143 388      | -9,1               | 30 662 168    | -3,5               |
|      | III    | 28 269      | -7,1               | 145 303      | -2,9               | 32 097 992    | -3,6               |
|      | IV     | 44 171      | 0,4                | 275 571      | 13,8               | 55 471 675    | 7,1                |
| 2023 | I      | 23 743      | -9,2               | 130 299      | 0,7                | 26 713 372    | -2,1               |

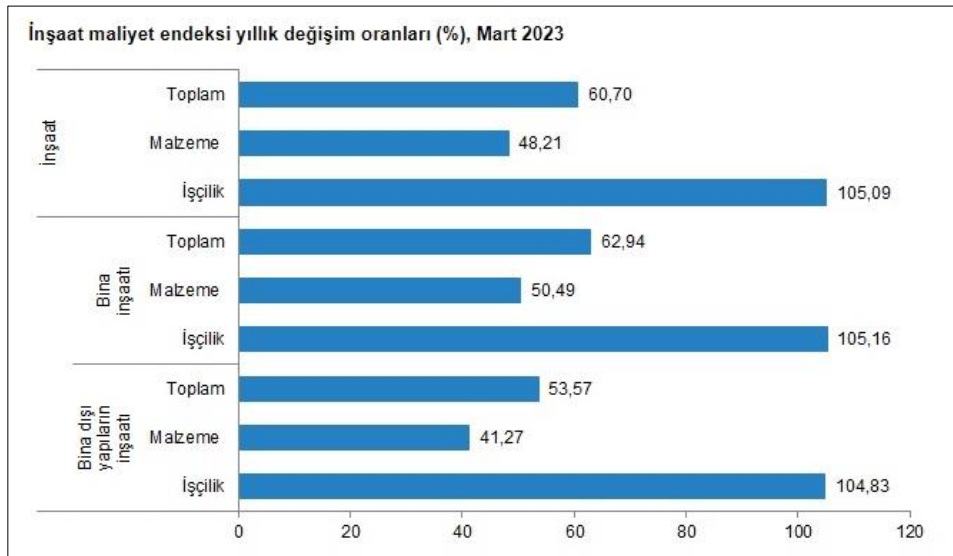
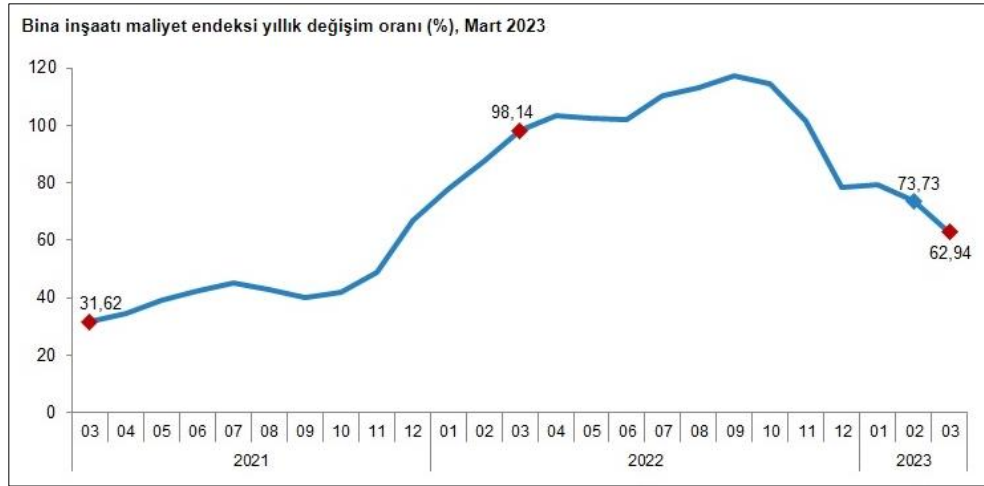
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



#### **4.3 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.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 2.329,00 m2 yüzölçümüne sahip olup “11 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI” vasıflıdır. Taşınmaz İsmet Gökşen Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.

Parsel üzerinde bulunan bina projesine göre bodrum kat, zemin kat, 10 adet normal kat ve çatı katı olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Bina girişi güneybatı cepheden zemin kattan sağlanmaktadır. Binanın zemin katında 5 adet Depolu Asma Katlı Dükkan, diğer normal katların her birinde 2’şer adet mesken olmak üzere 25 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz olan 4 numaralı bağımsız bölüm binanın zemin katında konumlu olup bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Taşınmaza giriş cadde cephesi üzerinden bina girişinden bağımsız olarak sağlanmaktadır. Taşınmaz projesine göre zemin 123 m2, asma kat 109 m2, bodrum kat 68 m2 toplam brüt 300 m2’dir. Kat planları tek hacimli olup cam ve alçıpan ile basit bölümlendirmeler yapılmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Tavanlar asma tavadır. Merdiven sahanlıkları mermer kaplamadır. İç kapılar bodrum katta çelik, zemin ve asma katta ofis bölümlerinde cam doğrama, wc, mutfak alanlarında panel kapıdır. Pencere alüminyum doğramadır. Taşınmaz oldukça bakımlı olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazda ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.7 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**

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** “El değıştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değeri tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı    (B) Gelir Yaklaşımı    (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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.

#### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 :** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İsmet Gökşen Caddesi üzerinde konumlu 135 m2 zemin kat, 65 m2 bodrum kat kullanım alanına sahip olduğu beyan dükkan 16.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken bodrum katın birim değeri, ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre 1/3 oranında indirgenmiştir. Buna göre indirgenmiş alan:  $135 \text{ m}^2 + 65 \text{ m}^2 / 3 = 157 \text{ m}^2$

REDSTONE PREMIUM ANTALYA 0 (543) 603 34 51

**Emsal 2 :** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İsmet Gökşen Caddesi üzerinde konumlu 80 m2 zemin kat, 80m2 bodrum kat kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 12.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken bodrum katın birim değeri, ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre 1/3 oranında indirgenmiştir. Konum avantajı bulunmaktadır. Buna göre indirgenmiş alan:  $80 \text{ m}^2 + 80 / 3 \text{ m}^2 / 2 = 107 \text{ m}^2$

Ünoğlu Gayrimenkul : 0 (543) 778 82 66

**Emsal 3 :** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İsmet Gökşen Caddesi üzerinde konumlu 150 m2 zemin kat, 100 m2 bodrum kat kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen zemin kat 120m2 bodrum kat 60 m2 olduğu düşünülen dükkan 13.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken bodrum katın birim değeri, ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre 1/3 oranında indirgenmiştir. Buna göre indirgenmiş alan:  $120 \text{ m}^2 + 60 / 3 \text{ m}^2 = 140 \text{ m}^2$

Yerel Emlak: 0 (505) 372 87 98

**Emsal 4 :** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İsmet Gökşen Caddesi üzerinde konumlu 100 m2 zemin kat kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 14.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 (532) 326 90 23

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATIŞ DEĞERİ) |               |   |               |   |               |   |               |   |
|---------------------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|---|---------------|---|
| İçerik                                | Emsal 1       |   | Emsal 2       |   | Emsal 3       |   | Emsal 4       |   |
| Brüt alanı (m²)                       | 157.00m²      |   | 107.00m²      |   | 140.00m²      |   | 100.00m²      |   |
| Satış fiyatı                          | 16,500,000 TL |   | 12,500,000 TL |   | 13,500,000 TL |   | 14,500,000 TL |   |
| m² birim fiyatı                       | 105,096 TL    |   | 116,822 TL    |   | 96,429 TL     |   | 145,000 TL    |   |
| Pazarlık                              | 15%           | - | 15%           | - | 15%           | - | 20%           | - |
| Konum Şerefiyesi                      | 0%            | - | 0%            | - | 0%            | - | 0%            | - |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi              | 5%            | - | 10%           | - | 5%            | - | 15%           | - |
| Kullanım Alanı Şerefiyesi             | 5%            | - | 10%           | - | 5%            | - | 10%           | - |
| İndirgenmiş birim fiyat               | 78,822 TL     |   | 75,935 TL     |   | 72,321 TL     |   | 79,750 TL     |   |
| Ortalama Birim fiyat                  | 76,707TL/m²   |   |               |   |               |   |               |   |

**Emsal 5 (Kira) :** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 40 m2 zemin kat, 30 m2 üst kat, 30 m2 depo alanlı emsal taşınmaz 32.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. (indirgenmiş alan : 40+30/2+30/3=65 m2 )

Via Gayrimenkul: 0 (539) 403 01 39

**Emsal 6 (Kira) :** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 100 m2 zemin kat, 150 m2 depo alanlı, dükkan nitelikli emsal taşınmaz 90.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal İsmet Gökşen Caddesi ve metin Kasapoğlu Caddesi kesişiminde yer almakta olup konum ve cephe bakımından oldukça avantajlıdır. (indirgenmiş alan : 100+150/3=150 m2 )

Atabey Gayrimenkul: 0 (532) 200 83 08

**Emsal 7 (Kira) :** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 120 m2 zemin kat, 65 m2 depo alanlı, dükkan nitelikli emsal taşınmaz 55.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal İsmet Gökşen Caddesi üzerinde olup benzer şerefiyelidir. (indirgenmiş alan : 120+65/3=142 m2 )

Keller Williams Talya: 0 (505) 212 64 75

**Emsal 8 (Görüş) :** Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmazın benzeri banka emsallerinin bölgede 60.000-70.000 TL/ ay bandında kiralanabileceği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRA DEĞERİ) |           |   |           |   |           |   |
|--------------------------------------|-----------|---|-----------|---|-----------|---|
| İçerik                               | Emsal 1   |   | Emsal 2   |   | Emsal 3   |   |
| Brüt alanı (m²)                      | 65,00m²   |   | 150,00m²  |   | 142,00m²  |   |
| Satış fiyatı                         | 32.000 TL |   | 90.000 TL |   | 55.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                      | 492 TL    |   | 600 TL    |   | 387 TL    |   |
| Pazarlık                             | 3%        | - | 3%        | - | 3%        | - |
| Konum Şerefiyesi                     | 10%       | + | 20%       | - | 5%        | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi             | 15%       | - | 10%       | - | 10%       | - |
| Kullanım Alanı Şerefiyesi            | 10%       | - | 10%       | - | 5%        | - |
| İndirgenmiş birim fiyat              | 404 TL    |   | 342 TL    |   | 337 TL    |   |
| Ortalama Birim fiyat                 | 361TL/m²  |   |           |   |           |   |

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



**Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda depolu, asma katlı dükkan emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak taşınmazın pazar değerine ulaşılmıştır.

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan depolu, asma katlı dükkanların birim fiyatları kullanım alanı ve konum özelliklerine göre 70.000 TL/m<sup>2</sup> ile 80.000 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Söz konusu taşınmazın aylık kira birim değerleri ise 320 TL/m<sup>2</sup> ile 400 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Emsal taşınmazın kullanım alanları rapora konu taşınmaza göre oldukça küçük olup birim fiyatları yüksektir. Bu durum dikkate alınarak emsal tablolarında gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanlarının emsallere göre büyük olması, tabela ve reklam kabiliyeti, bulunduğu noktadaki yaya ve araç sirkülasyonu vb. özellikleri dikkate alınarak birim kira değeri takdir edilmiştir.

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

| PAZAR YÖNTEMİ |               |                     |                |
|---------------|---------------|---------------------|----------------|
| KAT           | YÜZÖLÇÜM (m2) | BİRİM FİYAT (TL/m2) | DEĞER          |
| BODRUM        | 68            | ₺25.569,00          | ₺1.738.692,00  |
| ZEMİN         | 123           | ₺76.707,00          | ₺9.434.961,00  |
| 1. KAT        | 109           | ₺38.353,00          | ₺4.180.477,00  |
| TOPLAM        |               |                     | ₺15.354.130,00 |
| ~ TOPLAM      |               |                     | ₺15.355.000,00 |

Değerleme konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında zemin kat birim değerinin 76.707 TL/m2 civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Diğer katların ticari kabiliyeti göz önünde bulundurularak, birim değerleri zemin kata göre indirgenmiştir. Buna göre bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerine göre yaklaşık 1/3, asma katın indirgeme oranı ½ olarak değerlendirilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz değeri **15.355.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

#### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

##### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

##### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

##### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazın bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

### **Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri**

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

| BB NO | Kapalı Alan |   | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |   | Sigorta Değeri  |
|-------|-------------|---|----------------------------------|---|-----------------|
| 4     | 300         | x | 6.350 TL/m <sup>2</sup>          | = | 1.905.000,00-TL |

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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 Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer tahminlerinin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### **Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı 'İndirgenmiş Nakit Akışı' uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 15-20 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 17 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari üniteler için 0,058 olarak ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 'Gelir Yaklaşımı' çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 300 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde ticari kısımda zemin kat için 361 TL/m<sup>2</sup>, asma kat için 180 TL/m<sup>2</sup>, bodrum kat için 120 TL/m<sup>2</sup> ortalama aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bodrum katının ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre ⅓ oranında indirgeme yapılmıştır.

| Yapı                | ALANI (M2) | BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | / | KAPİTALİZASYON ORANI | PİYASA DEĞERİ          |
|---------------------|------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|---|----------------------|------------------------|
| Bodrum Kat          | 68         | 120,00 ₺                 | 8.160,00 ₺             | 97.920,00 ₺             | / | 0,058                | 1.688.275,86 ₺         |
| Zemin Kat           | 123        | 361,00 ₺                 | 44.403,00 ₺            | 532.836,00 ₺            | / | 0,058                | 9.186.827,59 ₺         |
| Asma kat            | 109        | 180,00 ₺                 | 19.620,00 ₺            | 235.440,00 ₺            | / | 0,058                | 4.059.310,34 ₺         |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |            |                          | <b>72.183,00 ₺</b>     |                         |   |                      | <b>14.934.413,79 ₺</b> |

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~14.935.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen yaklaşık toplam aylık kira değeri 72.200,00 -TL olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, bağımsız bölümlerdir. Herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şekillerinin en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

##### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu ‘Pazar Yöntemi’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin ‘Pazar Yaklaşımı’ olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

##### 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

##### 6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili rapor içerisinde belirtildiği üzere proje harici imalatlar yapılmıştır. Söz konusu imalatlar ile ilgili yapı kayıt belgesi alınmıştır. Ancak yapı kayıt belgesinin tapuya tescil edilerek kat irtifakının yenilenmesi gerekmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

##### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz ile takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

##### 6.5 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

**6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde bağımsız bölümlerdir.

**6.7 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**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.8 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**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16.’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Şirinyalı Mahallesi, 5825 Ada 6 numaralı parselde bulunan 4 numaralı bağımsız bölümün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan piyasa araştırmasında kiracıların uzun yıllardır bölgede faaliyet gösterdiği ve mülk sahibi olan ilişkilerinden kaynaklı kira bedellerinin güncel piyasayı yansıtmadığı bilgisi öğrenilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **15.355.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Beş Milyon Üç Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 18.118.900,00-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

|                                                          |                                                                  |                                                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Burak BARIŞ<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                          |                                                                  |                                                                          |

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Yazılı İmar Durumu

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri