



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel (1 Adet Batırlı Dükkan)



2024-ŞGYO-0017
31.12.2024

İş bu rapor kapak+40 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Hüseyin ÇALIŞKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400852)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 1 / 40

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3. TAPU KAYITLARI	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	16
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	16
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	23
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 2 / 40

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	38
7. SONUÇ	39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 3 / 40
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0017

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, 31 ada, 4 parselde, “İki Bloklı Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa” nitelikli, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, A Blok Zemin Katta 9 No.lu, 1 adet “Batarlı Dükkan” nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi, No: 85/A, Söke / AYDIN

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (9 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

14.11.2024 tarihinde, Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, 31 ada 4 no.lu parsel; 09.03.2006 tarih 2006/3-09 sayılı onaylı 1/1000 Ölçekli Söke Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında, Cadde Cephesi Bitişik Nizam, 5 kat “Ticaret + Konut”, (arka) Sokak Cephesi Bitişik Nizam, 5 kat “Konut” imarlıdır. Yollardan 3 m, yanlardan 1,5 ve 2,5 m çekme mesafelidir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 4 / 40
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Batarlı Dükkan" nitelikli 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 18.800.000 TL Pazar Değeri, 76.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar değeri; 18.800.000 TL (OnsekizMilyonSekizyüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası;

76.000,00 TL/Ay (YetmişaltıBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Hüseyin ÇALIŞKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400852)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
--	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 5 / 40
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0017

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Hüseyin ÇALIŞKAN (Lisans Tarih-No: 08.10.2008 / 400852)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 Çoklu rapor sözleşmesi.

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 6 / 40

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, 31 ada, 4 parselde, "İki Bloklı Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa" nitelikli, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, A Blok Zemin Katta 9 No.lu, 1 adet "Batarlı Dükkan" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 7 / 40

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 8 / 40
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satı/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 9 / 40

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Söke Devlet Hastanesi önünden hareketle yaklaşık 1,8 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 6 dakikada ulaşılabilir.



Söke Devlet Hastanesi karşısından, İstasyon Caddesi üzerinden güneydoğuya hareketle Faik Kocagöz Caddesi üzerinden 650 m. ilerlenir. Kayas Caddesi yönüne geçilmek üzere sağa dönülür. Kayas Caddesi güzergahında güney yönünde 350 m. ilerledikten sonra Aydın Caddesi yönünde sağa dönülür ve bu güzergah üzerinde 650 m. boyunca devam edilir. Yolu sonunda Atatürk parkı geçilerek Park Sokak yönüne sola dönülerek, 180 m. sonunda İstasyon Caddesi'ne çıkılmak üzere sola dönülür ve 40 m. sonunda yolun solunda kalacak şekilde 85/A dış kapı konu gayrimenkule ulaşılır.

Binanın yakın çevresinde Söke Tren İstasyonu, Söke Devlet Hastanesi ve Atatürk Parkı bulunmaktadır.

Merkezi bir konumda olması sebebiyle ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır ve taşınmaza ulaşım özel araçlar

veya toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın belediyenin sağladığı kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Rapor konusu gayrimenkulün bulunduğu İstasyon Caddesi ve çevresi ticari açıdan hareketli ve potansiyeli olan bir bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, dükkanlar, okul ve cami gibi sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **10 / 40**

3.1.2. Parsel Bilgileri

31 Ada 4 Parsel (Enlem: 37°45'14.74"K Boylam: 27°24'28.72"D Google Earth)



İl	Aydın
İlçe	Söke
Mahalle/Köy	Konak
Mahalle No	147587
Ada	31
Parsel	4
Tapu Alanı	1.023,36
Nitelik	İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina Ve Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	21K.İİİD

Tip	Alan (m2)
Yapı	715.51

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	A	10
Kat Mülkiyet	B	10

Kat	Blok	Nitelik	BB No
1. NK	A	Mesken	1
1. NK	A	Mesken	2
2. NK	A	Mesken	3
2. NK	A	Mesken	4
3. NK	A	Mesken	5
3. NK	A	Mesken	6
4. NK	A	Mesken	7
4. NK	A	Mesken	8
ZK	A	Batarlı Dükkan	9
ZK	A	Batarlı Dükkan	10



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 11 / 40
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Ada/Parsel	31/4
AT Yüzölçümü (m2)	1.023,36
İl/İlçe/Mahalle	AYDIN / SÖKE
Mahalle/Mevkii	KONAK / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	İki Bloklı Beşer Katlı Betonarme Bina Ve Arsa
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	Blok	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
17904152	34/3353	Batarlı Dükkan	Zemin Kat	A	9	4/80	20.01.2020 / 1187

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 20.01.2020 / 1187

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI:20/06/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- BU TAŞINMAZ KAT İRTİFAKLIDIR(Şablon: Diğer)
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (09.11.2009 tarih, 14254 yevmiye)

Eklentiler Hanesinde:

- Tip:** Depo – **Tanım:** E1: DEPO

TAKBİS tarihi itibarıyla, **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

9 No.lu B.B. / 1036332037

AYDIN / SÖKE / KONAK MAHALLESİ / İSTASYON (Cadde) / 85A - Mesken - Bağimsız Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Banka Şubesi - Tip : Özel - Durum : İskan



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
589033497	-	-	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	CEMAL ÖZBAŞ A BLOK	85A	1036332037	-	Banka Şubesi	Özel	İskan

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



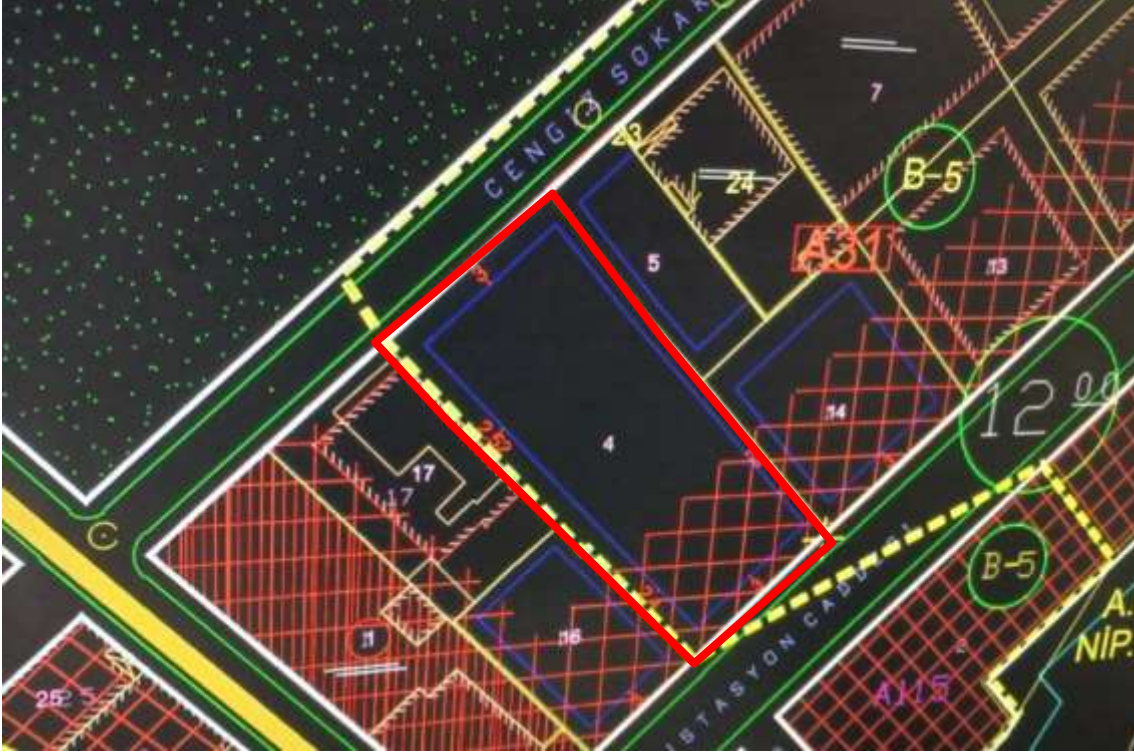
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **12 / 40**

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

09.03.2006 tarih 2006/3-09 sayılı onaylı 1/1000 Ölçekli Söke Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı



31 ada 4 no.lu parsel;

İstasyon Caddesi cephesi "Ticaret + Konut"

Bitişik Nizam, 5 Kat

Cengiz Sokak cephesi; "Konut"

Bitişik Nizam, 5 Kat

İmarlıdır.

10.12.2024 tarihli Yazılı İmar Durumu ektedir. İlgili kısmı aşağıda yer almaktadır.

İlgi yazınızda belirtilen; İlçemiz Konak Mahallesi 31 Ada 4 Parseldeki "İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa" vasfındaki 1023,36 m² yüzölçümlü taşınmazın güncel imar durumu bilgileri talep edilmiştir. Konak Mahallesi 31 Ada 4 Parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, İstasyon Caddesi cephesi "Zemin Ticaret, Bitişik Konut, 5 Kat" ve Cengiz Sokak cephesi "Bitişik Konut, 5 Kat" inşaat nizamıdır.

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır
Vural TOSUN
Belediye Başkan Yardımcısı



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 13 / 40



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

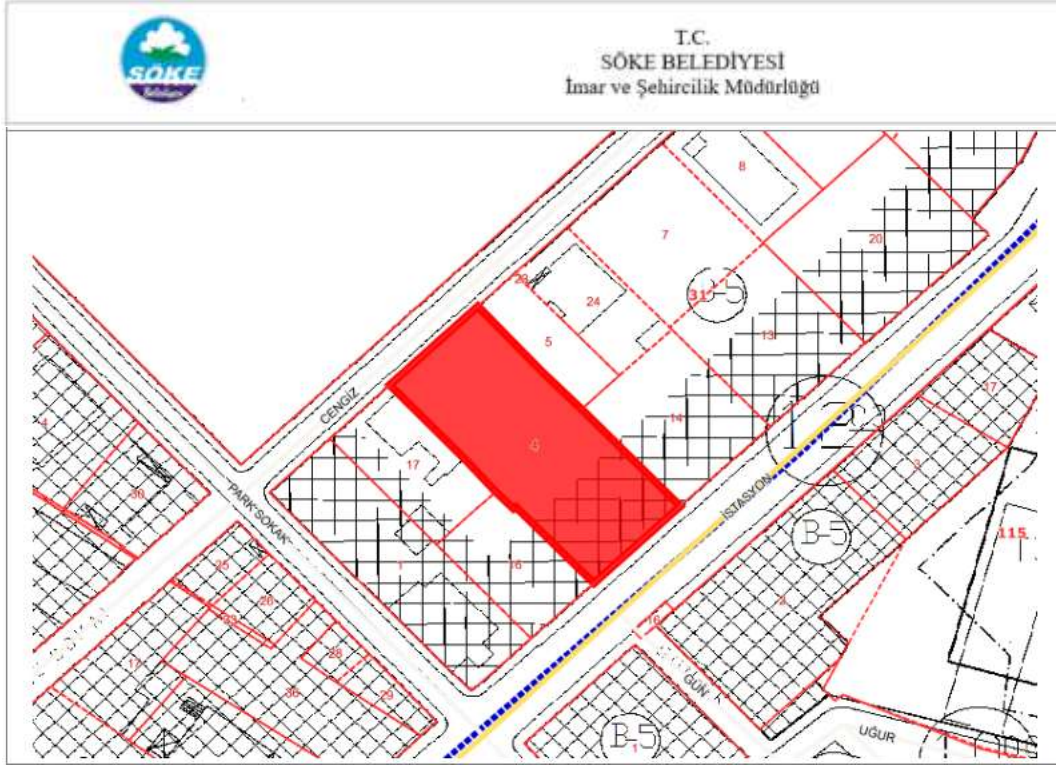
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 14 / 40



Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	0	KAKS		---
Adı	Söke Revizyon ve ilave Uygulama imar Planı				Kat Adedi	5	TAKS		---
					Bina Derinliği	0	İfraz Şartı	Cephe	---
Tasdik Tarihi	9.03.2006				Ön Bahçe Mesafesi	---		Alanı	---
Ölçek	1:1000				Yan Bahçe Mesafesi	---		Derinlik	---
Mahallesi	KONAK				Arka Bahçe Mesafesi	---	Emsal	0	
Cadde/Sokak	CENGİZ				Kot Alınacak Nokta	---	Max. Konut Sayısı		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	Nizam Durumu	B	Ort. Konut Alanı		
	21K3	31	4	1023,36	İnşaat Şekli	---	Topl İnşaat Alanı		
					Planda Tahsisli Alan	Meskun Konut Alanları(%68,63)			
Onay Bilgisi	İlçe Belediyesi'nin gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır								
Açıklama									

Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	0	KAKS		---
Adı	Söke Revizyon ve ilave Uygulama imar Planı				Kat Adedi	5	TAKS		---
					Bina Derinliği	0	İfraz Şartı	Cephe	---
Tasdik Tarihi	9.03.2006				Ön Bahçe Mesafesi	---		Alanı	---
Ölçek	1:1000				Yan Bahçe Mesafesi	---		Derinlik	---
Mahallesi	KONAK				Arka Bahçe Mesafesi	---	Emsal		0
Cadde/Sokak	CENGİZ				Kot Alınacak Nokta	---	Max. Konut Sayısı		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	Nizam Durumu	B	Ort. Konut Alanı		
	21K3	31	4	1023,36	İnşaat Şekli	---	Topl. İnşaat Alanı		
					Planda Tahsisli Alan		Toptan Ticaret Alanı(%31,37)		
Onay Bilgisi	İlçe Belediyesi'nin .../.../... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin .../.../... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır								
Açıklama									

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 15 / 40

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 20.01.2020 tarih 1187 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut niteliklidir. Yakın konumda park ve spor alanları bulunmaktadır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Söke Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 16 / 40
--	--	--

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

06.08.1990 tarihli 236 No.lu Yapı Ruhsatı.

17.06.1991 tarihli Mimari Proje.

27.09.1994 tarihli 682 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı.

06.07.2009 tarihli 127 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

14.05.2019 tarihli JL3HDR4A belge No.lu Yapı Kayıt Belgesi.

3.8. 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 v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

29.01.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. 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

Kat mülkiyetli yapıda 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 17 / 40

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **18 / 40**

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

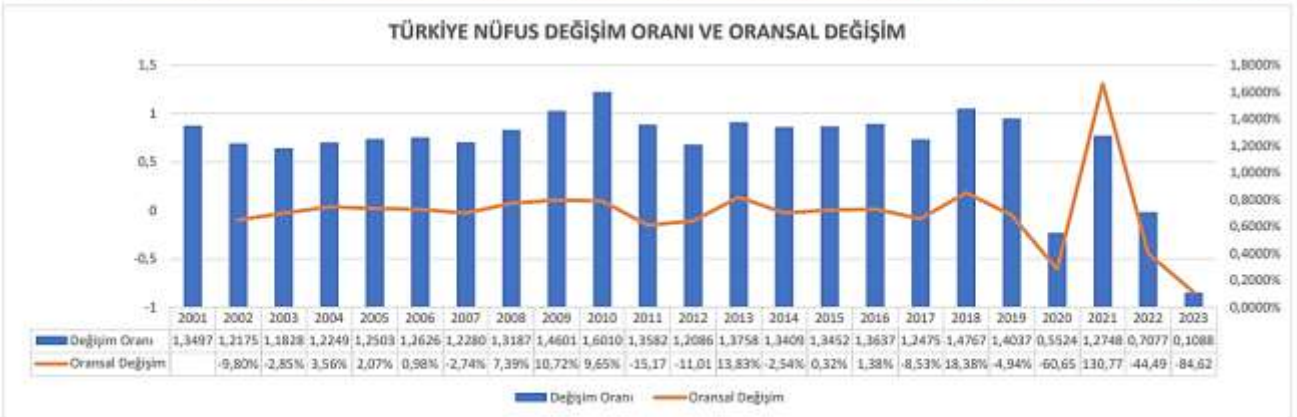
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 19 / 40

Aydın İli

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehridir. Ege Bölgesi'nde turizm ve tarım açısından en gelişmiş iller arasındadır. Ege Denizi'ne kıyısı bulunan Aydın, Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkezi ve çok sayıda tarihi eseri ile turizm potansiyeli yüksek bir ildir. Türkiye'nin ilk demiryolu kurulan şehri olmakla birlikte Türkiye'nin en uzun ikinci tüneli buradadır. Nüfus bakımından Ege Bölgesi'nin İzmir ve Manisa'dan sonraki 3. büyük ilidir. Aydın ilinde 17 ilçe bulunmaktadır.



Aydın kuzeyden İzmir, kuzeydoğudan Manisa, doğudan Denizli, güneyden Muğla illeri, batıdan Ege Denizi kıyılarıyla çevrilidir.

Büyük Menderes Nehri'nin suladığı bereketli ovalar üzerinde 800.700 hektar alanda kurulu Aydın ilinin %46'sında (368.336 hektar) tarım yapılmaktadır. Uygun ekolojik özellikler, yeryüzü şekli ve iklim koşullarının bulunduğu Aydın güçlü bir tarımsal potansiyele sahiptir. Tarımsal yetiştiricilik alanında dört mevsim üretim yapılabilen topraklar polikültür tarıma elverişlidir.

Sanayisi, ağırlıklı olarak tarımsal ürünleri işlemeye yönelik olan Aydın'da nüfusun %55'i geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır. Ülkemizde incir ve kestane üretiminde birinci olan Aydın; zeytin, pamuk, enginar ve çilek üretiminde ikinci, yerfıstığı üretiminde ise üçüncü sıradadır. İl'de 2016 yılında 182.775 ton incir, 259.237 ton zeytin, 326.475 ton pamuk ve 25.423 ton kestane üretilmiştir.

Aydın ili bir tarım ve turizm kenti olarak bilinmektedir. Ekonomik hayatın temelini oluşturan tarımın ağırlığı sanayi ve ticaret sektöründe yoğun olarak kendini hissettirmektedir. Nüfusunun %55'i geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır. Aydın, ülkemizde üretilen bitkisel ürünlerden 29'unda Türkiye'de ilk 10 da yer alarak ülke tarımındaki önemini göstermektedir. İlde en çok katma değer yaratan bitkisel ürünler; incir, zeytin, pamuk ve kestanedir. İlimiz; incir, kestane, zeytin, Kereviz(sap), Tiritikale (yeşil ot) üretiminde Türkiye'de 1. sırada, enginar, pamuk ve çilek üretiminde 2. sırada, yerfıstığı ve mandalina (king) üretiminde ise üçüncü sıradadır.

Tarımdan sonraki ikinci önemli sektör turizmdir. Birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış, açık hava müzesi görünümündeki İlde, 23 ören yerine, birçok tarihi, kültürel, turistik, doğal değerlere sahiptir. Turizmin her alanında potansiyele bulunan ve ülkemizin önemli turizm merkezlerinden olan Kuşadası ve Didim ilçelerimize turistler konaklama amacıyla gelirken, doğal, arkeolojik ve folklorik değerlere sahip diğer ilçelerimize günü birlik ziyaretler yapmaktadır. İli 2015 yılında 5,5, 2016 yılında 4 milyon 291 bin yerli ve yabancı turist ziyaret etmiştir. Turizm tesislerinde doluluk oranı 2012'de %53 iken 2015 yılında %76 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılında %36 olarak gerçekleşmiştir.

Aydın, son yıllarda sanayileşme sürecine girmiş ve bu konuda hızla yol almaya devam etmektedir. Sanayisi ağırlıklı olarak; tarımsal üretimi işlemeye yönelik gıda imalatı, tekstil ürünleri imalatı, makine ve ekipman imalatı, madencilik ve taş ocaklığı, otomotiv yan sanayi, beyaz eşya ürünleri imalatı ve kimyevi maddeler imalatından oluşmaktadır



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **20 / 40**

AYDIN NÜFUSU: 1.161.702

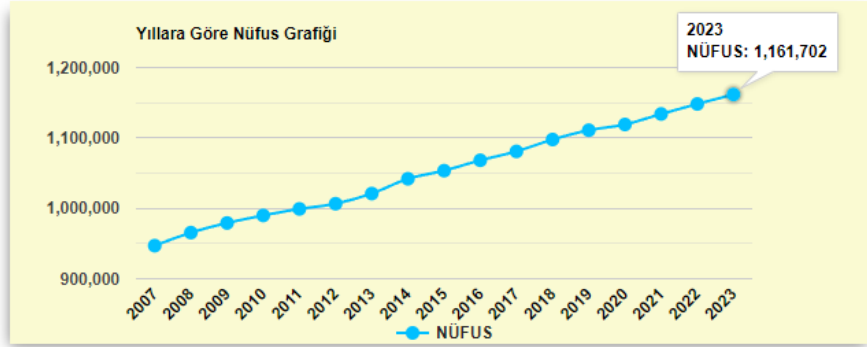


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,16
ARTIŞ MİKTARI 13.461

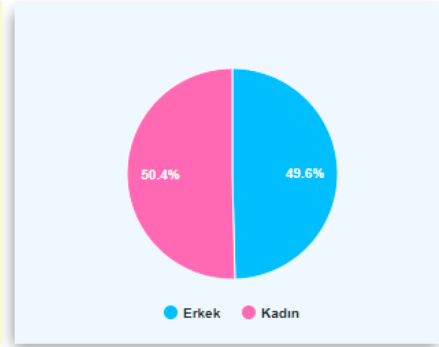
AYDIN NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
9	AYDIN	1.161.702	576.262	585.440

AYDIN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AYDIN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



AYDIN iline ait diğer bilgiler

AYDIN bağlı İlçe sayısı:	17	AYDIN Nüfusu En büyük ilçesi:	EFELE (308.039)
AYDIN bağlı Mahalle sayısı:	671	AYDIN Nüfusu En küçük ilçesi:	KARPUZLU (10.616)
		AYDIN Yüzölçümü:	8.116 Km ²
		AYDIN Nüfus Yoğunluğu:	143 /Km ²

AYDIN İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

Aydın İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Efeler	79	1,518	2
Kuşadası	81	1,495	2
Didim	155	0,842	2
Söke	160	0,821	2
Nazilli	170	0,756	2
Çine	365	-0,070	3
İncirliova	373	-0,091	3
Kuyucak	447	-0,224	4
Sultanhisar	473	-0,265	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Germencik	482	-0,282	4
Buharkent	490	-0,293	4
Yenipazar	492	-0,296	4
Köşk	504	-0,306	4
Karacasu	568	-0,422	4
Bozdoğan	644	-0,514	5
Koçarlı	662	-0,531	5
Karpuzlu	778	-0,693	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Söke İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,821 Skor ile 2. Kademe 160., Aydın ilçeleri sıralamasında 2. Kademede 4. sırada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **21 / 40**

Söke İlçesi

Ege Denizi'nin tarihi ve doğal güzelliklerle dolu orta kıyı bölgesinde, Büyük Menderes akarsuyunun yakınında kurulmuştur. Söke'nin verimli arazisini oluşturan ova mıntıkası şehir ile Büyük Menderes Nehri arasındadır. Şehrin yerleşim bölgesi ovanın kuzey ve kuzey batı tarafına doğru yayılmıştır.

Aydın'a 54 km, İzmir'e 120 km, mesafede olup Doğusunda Koçarlı, Kuzey doğusunda Germencik, Kuzey batısında Kuşadası, Batısında Milas ilçelerine sınırdadır. Söke'nin yüzölçümü 1088 km² olup, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 23 metredir. Şehre 50 km. uzaklıkta Bafa Gölü vardır. Göl Söke ve Milas sınırları içerisinde kalmaktadır.

Söke'nin kuzeyinde Samson Dağları, Gümüş ve Kemer Dağları, Güneyinde ise Beşparmak Dağları vardır. Söke'de tipik Akdeniz iklimi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçer. Yaz aylarında hemen hemen hiç yağış almaz. En çok yağışı; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında alır. Yağışlar genellikle yağmur şeklinde olup, kar yağışı çok az görülür. Söke'de bölgenin özelliği olan, Akdeniz Bölgesi'nin karakteristik bitki örtüsü Makiler yer alır. Dağların yüksek kesimlerinde karaçam ve fıstık çamı, dağ yamaçlarında zeytin, düzlük alanlarda incir, narenciye, yetişmektedir. Söke ovasında yetişen kültür bitkileri, buğday, arpa, yulaf, mısır vb. sanayi bitkileri; pamuk, ayçiçeği, susam ve kanoladır.

Söke Türkiye'nin en önemli pamuk üretim alanlarından biridir. İlçenin ekonomisi, yıllık gayrisafi hasılanın %70'ini sağlayan tarımsal üretim ile tarıma dayalı sanayi malları üretimine dayanmaktadır. Verimli Söke Ovası'nda ana ürün pamuğun dışında buğday, yem bitkileri, narenciye, meyve bitkileri, incir ve en önemlisi zeytin yetişir.

AYDIN SÖKE NÜFUSU: 124.217



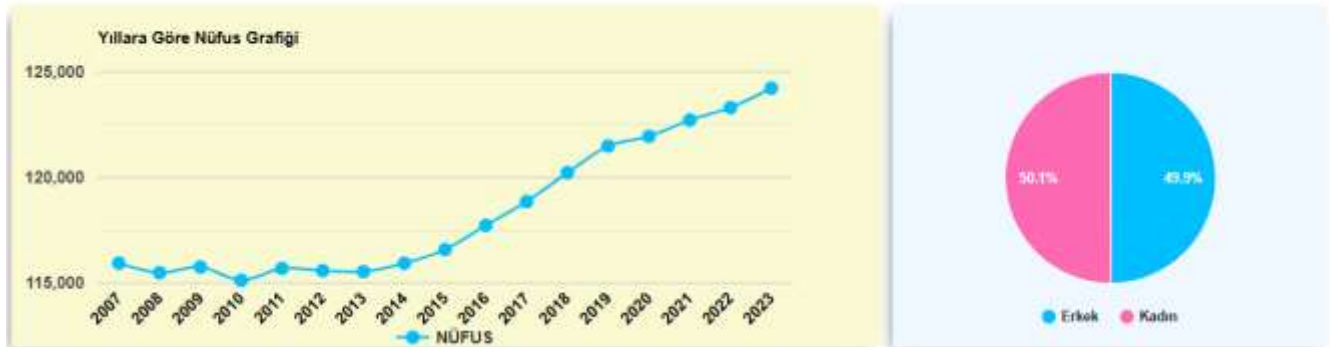
ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,74
ARTIŞ MİKTARI 916

Söke nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,74 (916 kişi) arttığı görülmektedir.

AYDIN SÖKE NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	AYDIN	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	62.231
Toplam Nüfus	124.217	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	61.986	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	62.231	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	124.217	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	61.986	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	49

AYDIN SÖKE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **22 / 40**

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışmaya göre Aydın ili 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
SÖKE	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ KONAK	1

DASK risk bölgesine göre Konak Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Konak Mahallesi

AYDIN SÖKE KONAK MAHALLESİ NÜFUSU: 11.552

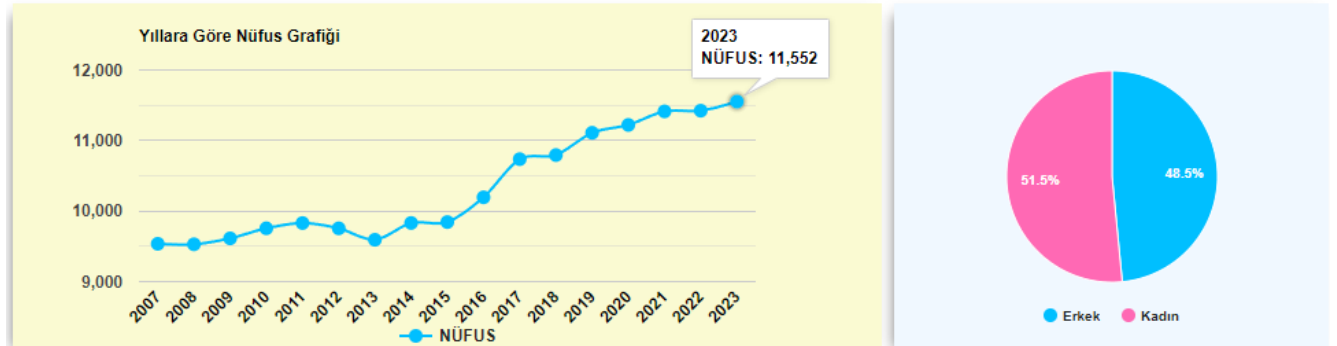


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,13
ARTIŞ MİKTARI 129

KONAK Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	AYDIN	Toplam Nüfusu	11.552
Bağlı Olunan İlçe Adı	SÖKE	Erkek Nüfusu	5.598
Bağlı Olunan Belediye Adı	SÖKE	Kadın Nüfusu	5.954
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

AYDIN SÖKE KONAK MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Konak Mahallesi, 2023 nüfusuyla Söke 49 mahallesi arasında 4. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 23 / 40

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katlıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

¹ [TCMB](#)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 24 / 40

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyrin cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 25 / 40

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyrir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

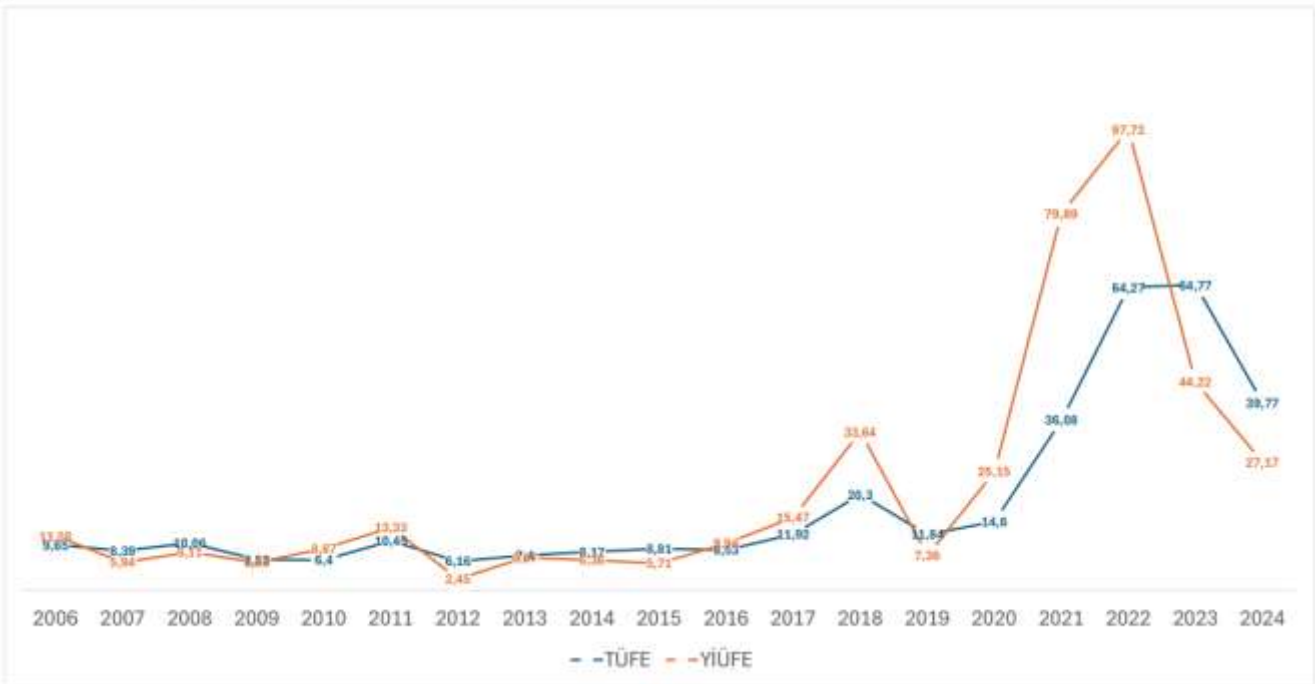
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 26 / 40

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024
Domestic producer price index and rate of change, October 2024
[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,40
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,26	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 27 / 40

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

F							41			41.09.1						41.09.2			
İnşaat							Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar			
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,36		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,30	18,10%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	136,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,67	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,96%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	236,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	654,85	67,41%	716,43	784,89	556,28	706,73	78,54%	778,25	78,96%	553,06	67,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,20%	1175,36	111,63%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,86	66,90%	1166,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1488,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024



4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu batarlı dükkan nitelikli bağımsız bölümün yer aldığı A Blok; Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu 31 ada 4 parsel, 1.023,36 m2 yüzölçümlü ve "İKİ BLOKLU BEŞER KATLI BETONARME BİNA VE ARSA" vasıflı olup, üzerinde 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kattan ibaret bina bulunmaktadır. Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak dikdörtgen formdadır. A Blok;

1. Bodrum Katta ; Dükkanlara ait depolar,

Zemin Katta ; 9-10 B.B. no.lu batarlı dükkanlar,

1. Normal Katta ; 1-2 B.B. no.lu meskenler,
2. Normal Katta ; 3-4 B.B. no.lu meskenler,
3. Normal Katta ; 5-6 B.B. no.lu meskenler,
4. Normal Katta ; 7-8 B.B. no.lu meskenler bulunmaktadır.

A Blok'ta toplam 10 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu yapı, bitişik nizam, B.A.K tarzda, III/B Yapı Sınıfı/Grubundadır.

Blok girişi Zemin Kat seviyesinden ve İstasyon Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

Alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **28 / 40**

A Blok (9) Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

Onaylı mimari projesine göre Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kattan oluşmaktadır. Yerinde Asma Kat yapılmamıştır. Değerleme konusu 9 No.lu Bağımsız Bölüm;

Bodrum Kat; ~100 m² Zemin Kat; ~161 m² olmak üzere toplam 261 m² brüt kapalı alanlıdır.

İçerisinde zeminler granit seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Pencere alüminyum doğrama ve ısı camlıdır. Tavan alçıpan asma tavandır. Bağımsız bölüm girişi İstasyon Caddesi'nden sağlanmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Merkezi konumda ve ulaşımın kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (34 yıl).
FIRSAT ✓ Lokasyonun tercih edilirliliğinin artması.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

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

Taşınmazın onaylı mimari projesinde bulunan asma kat yerinde yapılmamıştır. Banka şubesi olarak kullanılmasına bağlı olarak, iç mahallerde ihtiyaca göre basit bölmeler yapılmıştır. Aynı katta bulunan 10 no.lu bağımsız bölüm ile birlikte kullanılmaktadır.

9 no.lu bağımsız bölüm, 304,50 m² alan için 29.06.2009 tarih ve 129 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir.

129. Diğer Hususlar

A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM : 1 İÇKAPI)
BELEDİYEMİZCE 31 ADA 4 PARSELDE A BLOK ZEMİN KATTA 9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM (İŞYERİ : 304.50 M2) İÇİN YAPI RUHSATI YENİLENMİŞTİR.

Zemin katın banka şubesine dönüştürülmesine yönelik 27.09.1994 tarih 682 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Mevcut 261 m² alan için 14.05.2019 tarih 5183798 başvuru no.lu JL3HDR4A belge no.lu Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bağımsız bölümde yapılan değişikliklerle ilgili yasal izinler alınmış olup, yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus 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

Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli yapıdır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 29 / 40

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar 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 değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 30 / 40
--	--	--

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 değişebilir.

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 konumları 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 değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği 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.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

"Uygun kiralama şartları" değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir. Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **31 / 40**

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve 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.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

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.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **32 / 40**

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 33 / 40
--	--	--

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhülle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya metrekare) başı fiyat, ayakkare (veya metrekare) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (örneğin, getiri) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirilmede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **34 / 40**

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 Sahibinden/0533 412 33 36

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 30 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 3.500.000-TL bedelle satılıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2 Realty World/0506 928 95 44

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 140 m² Zemin, 50 m² Asma, 65 m² Bodrum Katından ibaret toplam 255 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 16.250.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 140 m², Asma Kat (50/2) = 25 m², Bodrum Kat (65/4) m²= 16 m² (Toplam: 181 m²).

Emsal 3 ÖZCAN Emlak/0552 759 07 48

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 80 m² Zemin, 60 m² Bodrum Katından ibaret toplam 140 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 8.500.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 80 m², Bodrum Kat (60/4) m²= 15 m² (Toplam: 95 m²).

Emsal 4 Kabasakal Yapı/0531 387 92 92

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin Kat + Asma Katında konumlu, 25 m² Zemin, 25 m² Asma Katından ibaret toplam 50 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 4.450.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 25 m², Asma Kat (25/2) m²= 12 m² (Toplam: 37 m²).

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Atatürk	ZK	3.500.000	30	1082730590	24.12.2024	Sahibinden	(533) 412-3336
2	Konak	B+ZK+Asma	16.250.000	181	1158258168	29.12.2024	Realty World	(506) 928-9544
3	Yenikent	B+ZK	8.500.000	95	17794-1076	09.12.2024	Özcan Emlak	(552) 759-0748
4	Konak	ZK+Asma	4.450.000	37	1200992127	05.12.2024	Kabasakal Yapı	(531) 387-9292

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 35 / 40

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan İndirgeme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Atatürk	ZK	3.500.000	30	116.667	-5,00%	110.833	-10,00%	5,00%	105.292
2	Konak	B+ZK+Asma	16.250.000	181	89.779	-5,00%	85.290	0,00%	15,00%	98.084
3	Yenikent	B+ZK	8.500.000	95	89.474	-5,00%	85.000	0,00%	15,00%	97.750
4	Konak	ZK+Asma	4.450.000	37	120.270	-5,00%	114.257	-10,00%	0,00%	102.831
Ortalama TL/m2					104.047		98.845			100.989

Bodrum Katlar ¼, Asma Katlar ½ oranıyla Zemin Kata indirgenmiştir.

Lokasyonda bulunan emsallerin uyumlaştırılması sonucu Zemin Kat için brüt ortalama 100.989 TL/m² bulunmuş, 101.000 TL/m² değer kabul edilmiştir.

Bodrum kat için zemin katın ¼ 'ü kabul edilerek 25.250 TL/m² değer takdir edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te yer alan çalışma ile;

Zemin Kat için ; 101.000 TL/m²

Bodrum Kat için ; 25.250 TL/m²

birim değer takdir edilmiştir.

Buna göre **pazar değeri**;

Zemin Kat için ; 161,00 m² x 101.000 TL/m² = 16.261.000 TL

Bodrum Kat için ; 100,00 m² x 25.250 TL/m² = 2.525.000 TL

Olmak üzere toplam 18.786.000 TL Pazar değeri bulunmuş, **18.800.000 TL kabul edilmiştir.**

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu ticari nitelikli gayrimenkulün, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölüm olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 36 / 40
--	--	---

- 5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.
- 5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.
- 5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.
- 5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)
- 5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni
Kullanılmamıştır.
- 5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar
Kullanılmamıştır.
- 5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler
Kullanılmamıştır.
- 5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)
Kullanılmamıştır.
- 5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)
- 5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Emsaller

Emsal 1 EFE Emlak/0532 549 84 91

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, sokak üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 30 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 17.500-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 URAS Emlak/0535 412 82 85

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Zemin katında konumlu 70 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 35.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 ÇARŞI Emlak/0505 844 62 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde yer alan binanın Bodrum+ Zemin Katında konumlu, 100 m² Bodrum, 180 m² Zemin Katından ibaret toplam 280 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 65.000-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 180 m², Bodrum Kat: (100/4) m²= 25 m² = 205 m²

Emsal 4 GHO Gayrimenkul/0532 330 71 48

Değerleme konusu bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 100 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 32.000-TL bedelle kiralıktır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **37 / 40**

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Çeltikçi	ZK	17.500	30	1209494950	07.12.2024	Efe Emlak	(532) 549-8491
2	Yeni Camii	ZK	35.000	70	1214367522	01.12.2024	Uras Emlak	(552) 864-9698
3	Yeni Camii	B+ZK	65.000	205	1216660331	12.12.2024	Çarşı Emlak	(505) 844-6209
4	Yeni Camii	ZK	32.000	100	1214712405	02.12.2024	Gho Gayrimenkul	(532) 330-7148



Kiralık Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m ²	TL/m ² -Ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Alan İndirgeme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Çeltikçi	ZK	17.500	30	583	-10,00%	525	-25,00%	10,00%	446
2	Yeni Camii	ZK	35.000	70	500	-10,00%	450	-15,00%	10,00%	428
3	Yeni Camii	B+ZK	65.000	205	317	-5,00%	301	0,00%	25,00%	377
4	Yeni Camii	ZK	32.000	100	320	-5,00%	304	0,00%	25,00%	380
Ortalama TL/m ²					430		395			408

Lokasyonda yer alan kiralık emsallerde uyumlaştırma sonucu zemin kat dükkan olarak 408 TL/m²-ay birim değer bulunmuş, Zemin Kat için 410 TL/m²-ay, Bodrum Kat ¼ indirgeme ile 102,50 TL/m²-ay birim kira takdir edilmiştir. .

Pazar Kirası;

Zemin Kat = 161 m² x 410,00 TL/m²-ay = 66.010 TL/ay

Bodrum Kat = 100 m² x 102,50 TL/m²-ay = 10.250 TL/ay

Olmak üzere toplam 76.250 TL/ay bulunmuş, **76.000 TL/ay** takdir edilmiştir.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
Kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **38 / 40**

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

[5.1.5.](#)'te yapılan çalışma ile;

Pazar değeri ; 18.800.000 TL takdir edilmiştir.

[5.4.1.](#)'de yapılan çalışma ile;

Pazar kirası ; 76.000 TL/ay takdir edilmiştir.

Buna göre brüt kira çarpanı 247,37 ay (20,61 yıl), brüt kira kapitalizasyon oranı %4,85 bulunmaktadır.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu siciline devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu ofisler, 06.07.2009 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **39 / 40**

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu ticari nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Kat mülkiyetli yapıda yer almaktadır. İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan düzenlemeler, ruhsat gerektirmeyen basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri **her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.**

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) **Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.** Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında “yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, kat mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Ticari Nitelikli Bağımsız Bölüm” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS örneği ekte yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölüm üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu ticari nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Kat mülkiyetli yapıda yer almaktadır. Bağımsız bölüm içinde hafif malzeme ile iç mahaller oluşturulmasının basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

GYO portföyünde “Ticari Nitelikli Bağımsız Bölüm” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel A Blok 9 Bağımsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0017 Sayfa 40 / 40
--	--	---

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Batarlı Dükkan" nitelikli 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 18.800.000 TL Pazar Değeri, 76.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 18.800.000 TL (OnsekizMilyonSekizyüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası;

76.000,00 TL/Ay (YetmişaltıBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri