

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa Payı
(Yıkılmış Binada Konumlu
Bağımsız Bölüm)
Güneşli Mahallesi
6197 Ada 4 Parsel

Güneşli Mahallesi
Elbistan / Kahramanmaraş



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2025

Rapor No;
2025_673



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



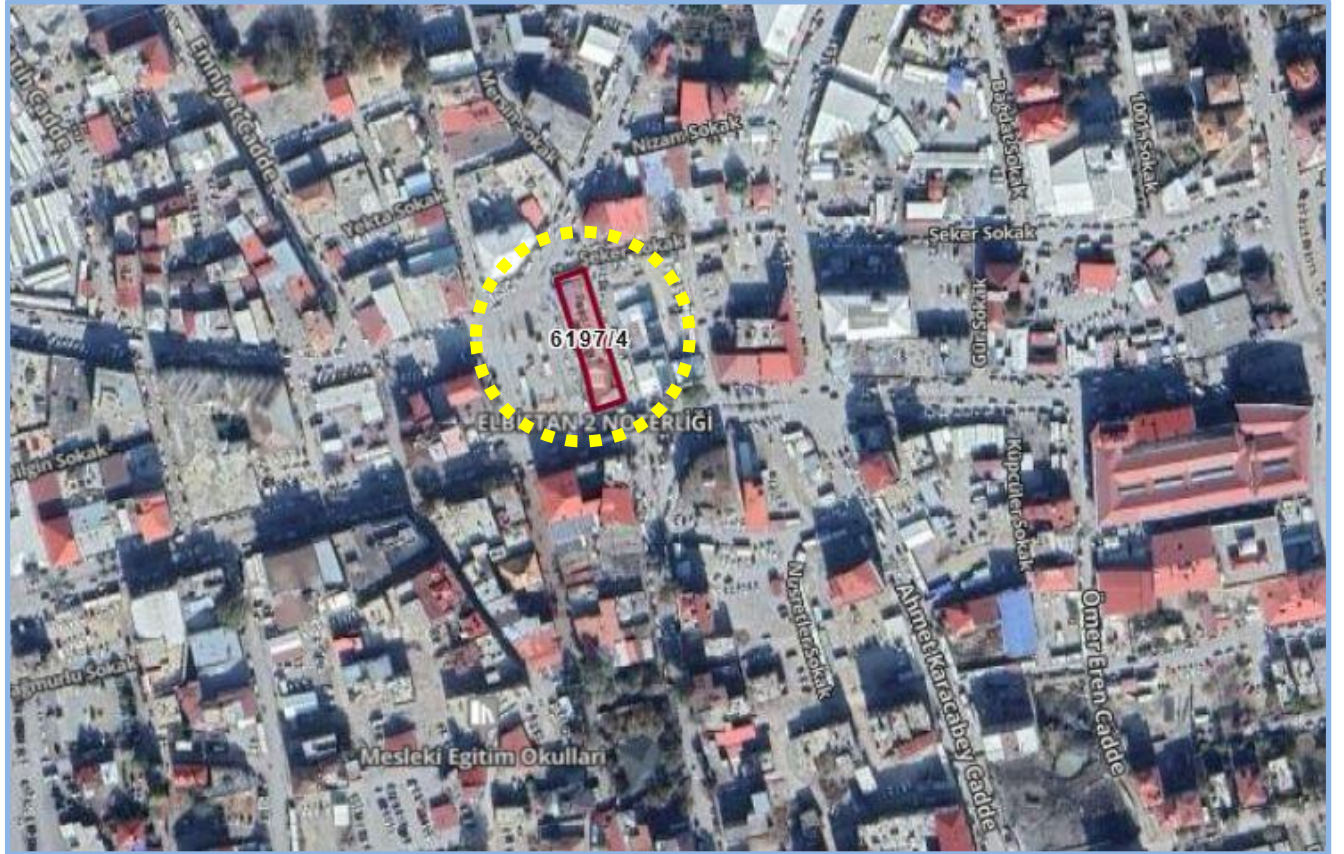
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_673
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Arsa (Kat Mülkiyetli Bina Yıkılmış Durumdadır. Ancak Cins Tashihi Yapılmamıştır.)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Güneşli Mh. İ. Karaoğlan Meydanı 6197 Ada 4 Parsel Elbistan / Kahramanmaraş
Tapu Kayıtları	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 893,16 m ² yüz ölçüme sahip, 6197 ada, 4 parsel numaralı "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul de bulunan 2 Bağımsız Bölüm Numaralı, 494/7720 Arsa Paylı "İş Yeri" vasıflı bağımsız bölüm
İmar Durumu	Parsel "Rezerv Yapı Alanı"nda kalmaktadır. İmar planına göre Bitişik Nizam, 4 Kat, T1 (Ticaret) yapılanma koşulları bulunmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Arsa Üstünde Ticari Fonksiyonlu Bina İnşa Edilmesi

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Hisse Değeri

1 Adet Arsa Payı (494/7720)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	1.515.000	1.530.150	TL

* % 1 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

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

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

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	10
2.2.1 Tapu Kayıtları	10
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	10
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
3.2.1 Kahramanmaraş İli.....	15
3.2.2 Elbistan İlçesi.....	15
3.2.3 Güneşli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4 Ulaşım	16
3.2.5 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
3.3.1 Arsa Özellikleri.....	16
3.3.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	16
3.3.3 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.....	16
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	17
4.1 Değer Tanımları	17
4.2 Değerleme Yöntemleri	17
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	19
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	19
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	22
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
6.1 Pazar Yaklaşımı	24
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	24
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	24
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	24
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	24
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı	25
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	25
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	25
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.3 Gelir Yaklaşımı	26
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	26
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	26
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	26
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	26
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	26



6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	27
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	27
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	27
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	27
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	27
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	28
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	28
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	29
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
9.	DİĞER	31
9.1	KDV Konusu	31
10.	SONUÇ	32
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
10.2	Nihai Değer Takdiri	32
11.	EKLER	33



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_673 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

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

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 18.06.2025 ile 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün “Pazar Değerinin” belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Gayrimenkul Karaoğlan meydanı önünde, Şeker, Tunalı sokakları ve Malatya Caddesi arasında yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi:

Güneşli Mh. Karaoğlan Meydanı 6197 Ada 4 Parsel Elbistan / KAHRAMANMARAŞ

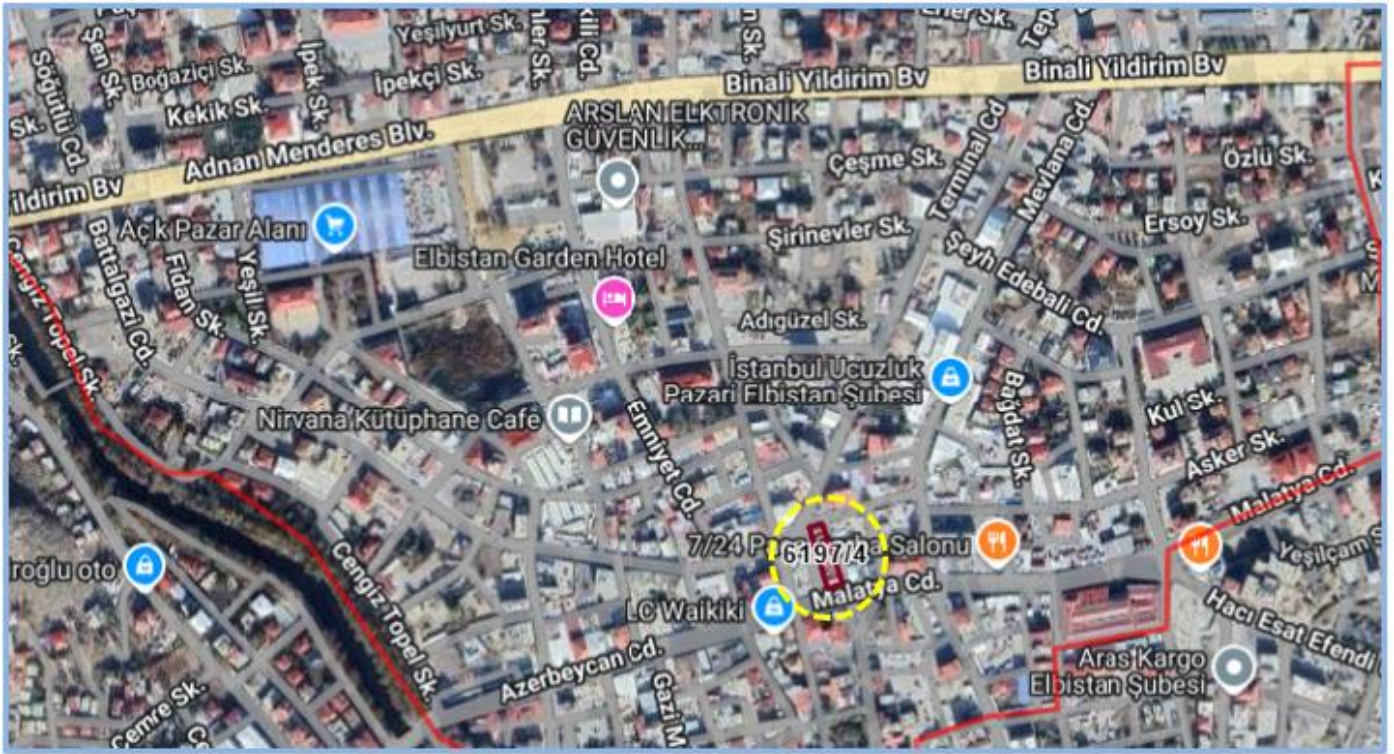
Gayrimenkulün Tanımı: Konu taşınmaz tapu kaydına göre "6197 Ada 4 Parsel 893,16 m² yüz ölçümüne sahip, "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan "İş Yeri" vasıflı 2 numaralı bağımsız bölüm" dır. Ancak bina yıkılmış olup cins tashihi henüz yapılmamıştır.

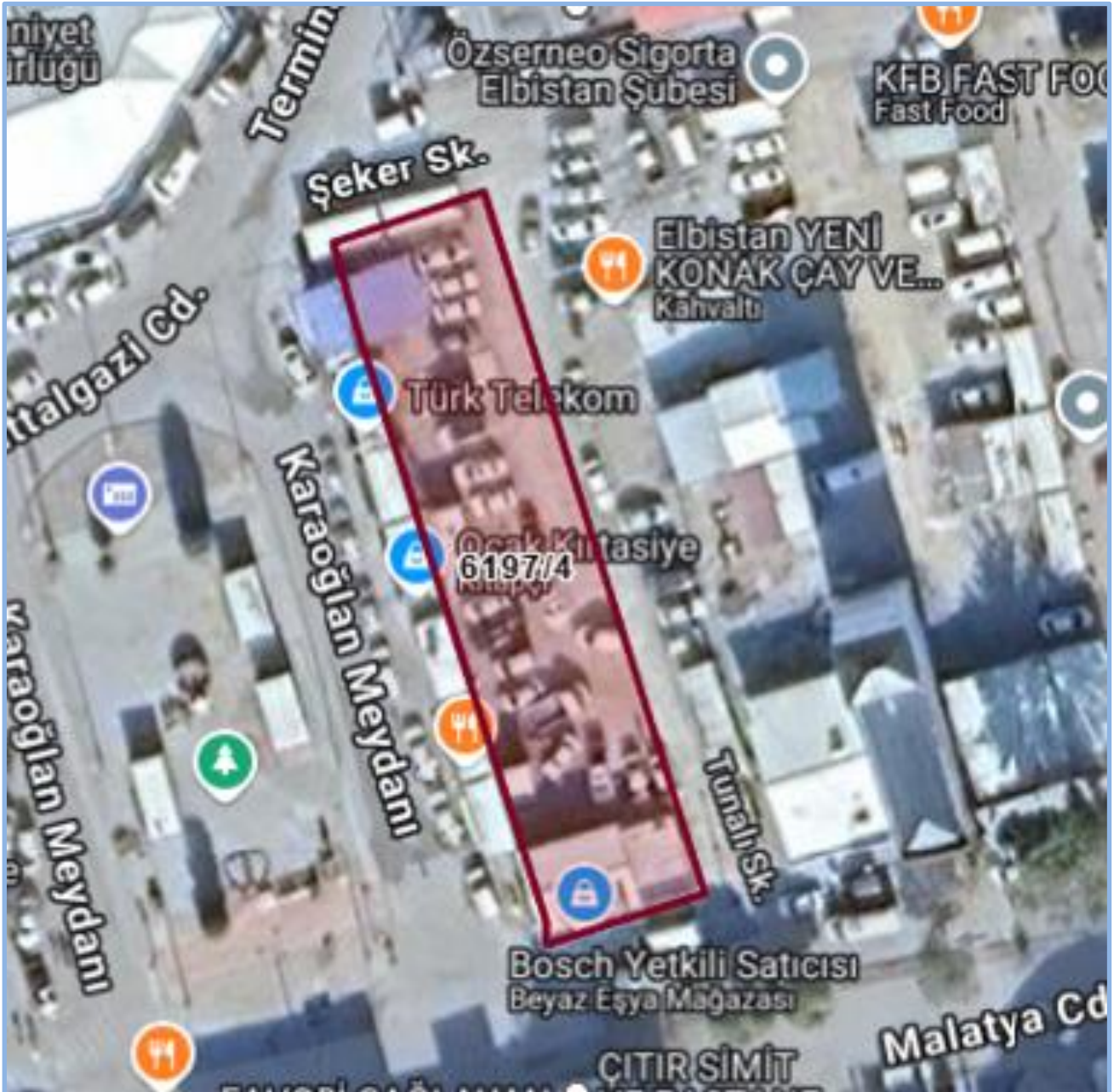
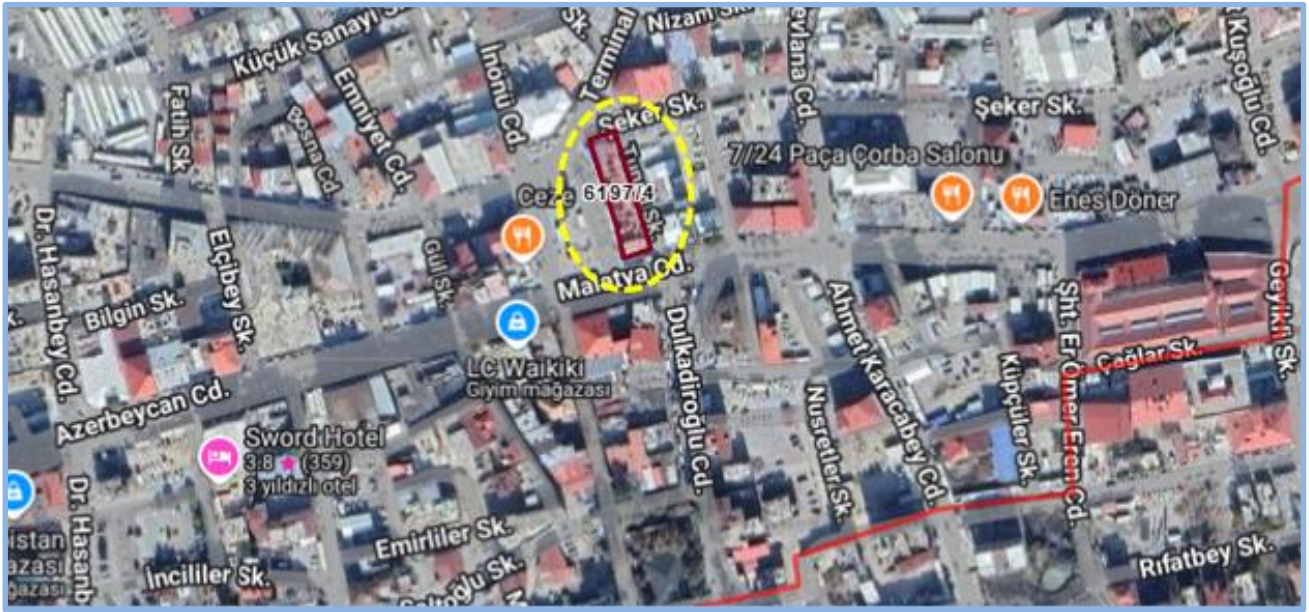
06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiye yıkılmıştır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada temel düzeyinde imalatlar, inşaat malzemeleri ve iş makineleri gözlemlenmiştir. Şantiye şefinden alınan şifahi bilgilere göre, inşaat sahası içerisinde bölge güçlendirme ve temel kazı çalışmaları başlamış durumdadır.

İnşaat faaliyeti birden fazla parseli kapsamakta olup, mevcut durumda parsel sınırları yerinde net olarak belirgin değildir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapının fonksiyonu ve proje detayları ilgili idareler nezdinde henüz tam olarak netleşmemiştir. Bu nedenle taşınmaz, değerlendirme çalışması kapsamında, mevcut durumda fiilen boş arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz ölçümü	Niteliği
Kahramanmaraş	Elbistan	Güneşli	6197	4	893,16 m ²	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
127252879	İş Yeri	Zemin	2	494/7720	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	1	52
Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 31-01-2023 / 4063								

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 30.05.2025 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
YÖNETİM PLANI: 16.04.1986 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	16.04.1986	-
Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye)	10.01.2018	324
Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272 (Şablon: Diğer)		

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

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

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

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

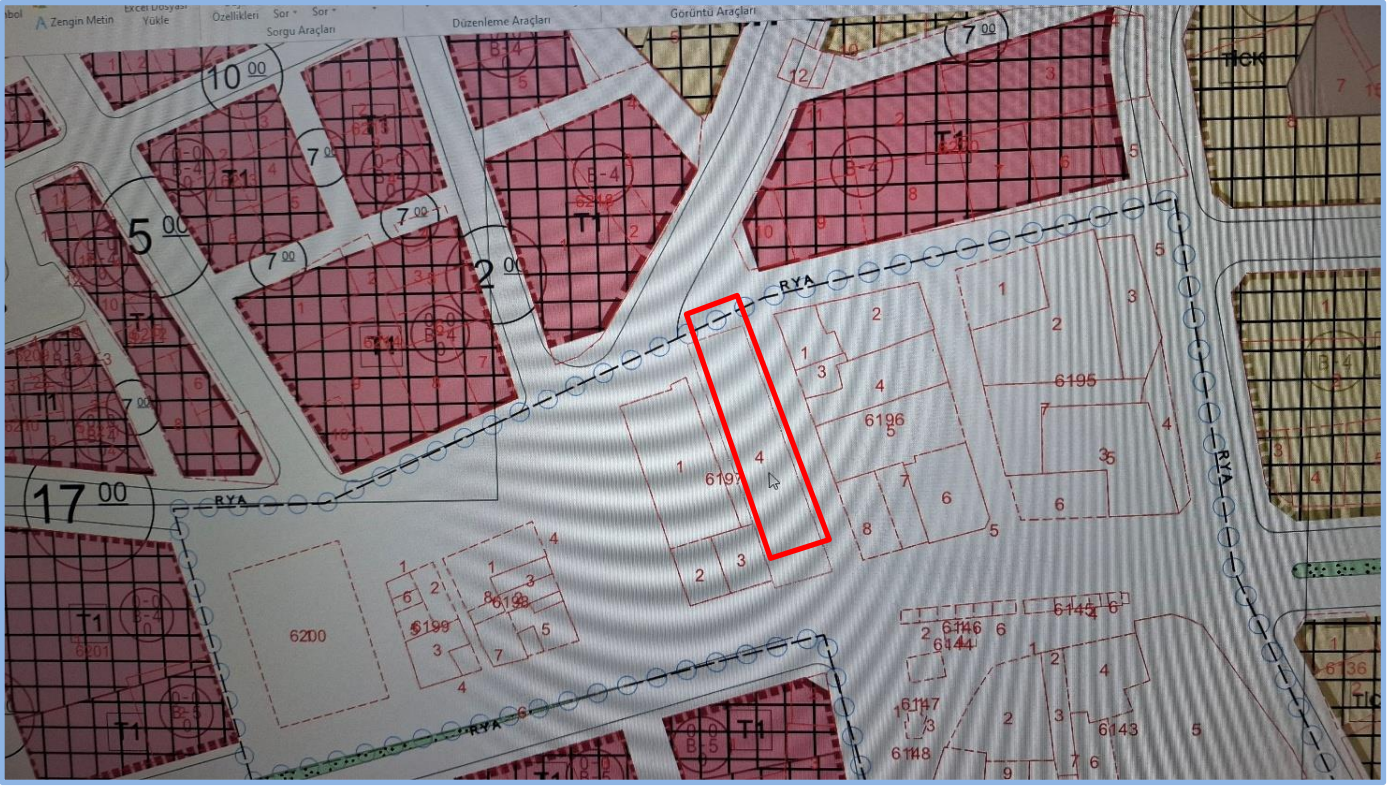
2.3.1 İmar Durumu

Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi'nden alınan şifahi bilgilere göre;

Değerleme konusu parsel, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihi ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.

- Ticaret Alanı,
- Bitişik Nizam,
- 4 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.





Kaynak : Elbistan Belediyesi

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

Konu taşınmaz üzerindeki yapının yıkılmış olması sebebiyle ilgili belediyede dosya incelemesi yapılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır.

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

Tarafımıza iletilen Tapu Senedi görüntüsüne göre, gayrimenkulün mülkiyeti 16.01.2020 tarihinde Şeker GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmaz, 31.01.2023 tarih 4063 yevmiye ile 3402 S.Y Kadastro Kanunun Ek 1.Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemlerine konu olmuştur. Mülkiyet yapısında son 3 yıl içinde değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır. Ancak tapu kaydında cins tashihi yapılmamıştır. Tapu kaydında cins tashihi yapılarak arsa paylarına göre arsa hisseleri belirlenmelidir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle yıkılmış olup, mevcutta boş arsa durumundadır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada temel düzeyinde imalatlar, inşaat malzemeleri ve iş makineleri gözlemlenmiştir. Şantiye şefinden alınan şifahi bilgilere göre, inşaat sahası içerisinde bölge güçlendirme ve temel kazı çalışmaları başlamış durumdadır. Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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



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

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

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

Konu parsel üzerinde yer alan yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada temel düzeyinde imalatlar, inşaat malzemeleri ve iş makineleri gözlemlenmiştir. Şantiye şefinden alınan şifahi bilgilere göre, inşaat sahası içerisinde bölge güçlendirme ve temel kazı çalışmaları başlamış durumdadır. Bununla birlikte, yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatı**na ulaşılamamıştır. Mevcut durumda inşaat faaliyetin yapı ruhsatı olmaksızın gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin **yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni** gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, yasal gerekliliği bulunan belgelerin **eksik olduğu ve inşaat faaliyetinin mevzuata aykırı** şekilde yürütüldüğü tespit edilmiştir.

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

Konu parsel üzerinde yer alan yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.

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

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

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz üzerindeki yapının yıkılmıştır. Parsel üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

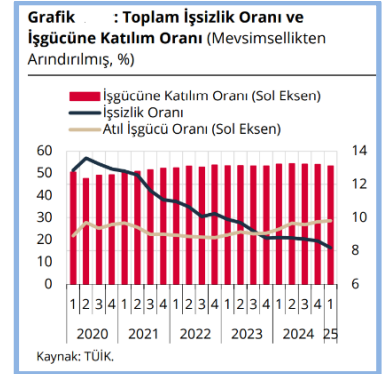
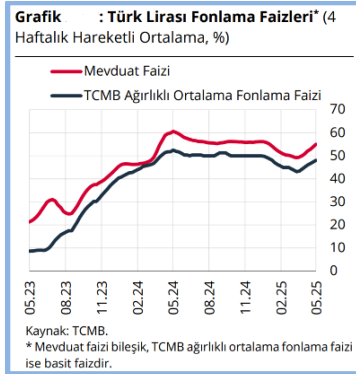
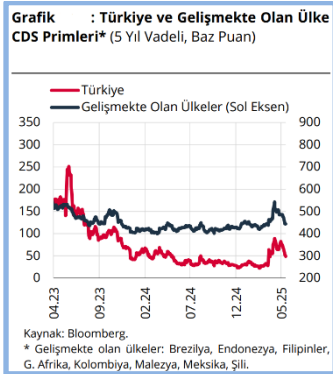
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla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

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

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı



hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

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

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

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

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüştü ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

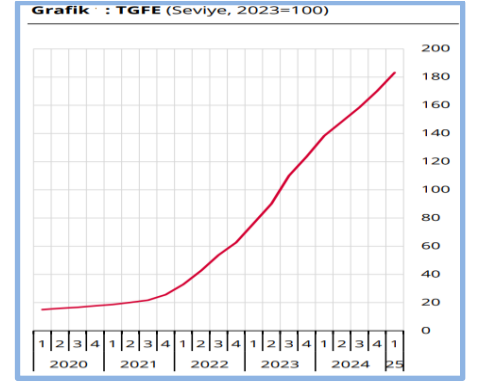
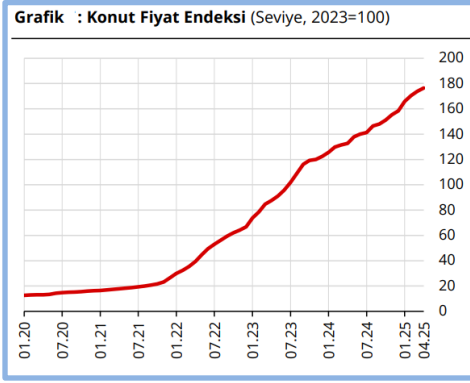
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adetini ipotekli olarak gerçekleştiren bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.





Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Kahramanmaraş İli

Kahramanmaraş ili Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alır. Doğusunda Gaziantep, kuzeyinde Malatya, batısında Adana ve Osmaniye, güneyinde Hatay ile komşudur. Nüfusu yaklaşık olarak 2024 verilerine göre 1.17 milyondur. Yüzölçümü 14.327 km² dir. Karasal iklim hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Ancak güney kesimlerinde Akdeniz ikliminin etkileri de hissedilir. Antik çağlardan beri yerleşim olan şehir, Hititler, Asurlular, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Sanayi (özellikle tekstil, çelik ve gıda), tarım (zeytin, buğday, pamuk) ve hayvancılık gelişmiştir.

3.2.2 Elbistan İlçesi

Elbistan, Kahramanmaraş iline bağlı bir ilçedir. Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu bölgelerinin kesiştiği noktada konumlanmıştır. Şehir merkezinin nüfusu yaklaşık olarak 110.000'dir. TÜİK 2023 yılı ADNKS nüfus sayımına göre tüm ilçe nüfusu belde ve köyleriyle birlikte 127.755'dir. İlçe sınırları Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde olup 2547 km² yüzölçümüne sahiptir. Yaklaşık olarak 37 doğu meridyeni - 38 kuzey paraleli arasında bulunan Elbistan'ın kuzeyinde Darende ve Gürün ilçeleri, güneyinde Nurhak ve Ekinözü, doğusunda Malatya ili, Doğanşehir ve Akçadağ ilçeleri, batısında ise Afşin ve Göksun ilçeleri bulunmaktadır. Çevre illere uzaklığı Malatya şehir merkezine 120 km, Sivas şehir merkezine 232 km, Adıyaman şehir merkezine 160 km, Kayseri şehir merkezine 216 km, Adana şehir merkezine 280 km olup bağlı bulunduğu Kahramanmaraş ili şehir merkezine ise 158 km'dir. Ayrıca ilçenin konumu nedeniyle bir tarafı soğuk iken diğer tarafı sıcaktır.

Elbistan'ın tarihi çok eskiye dayanır. İlçe höyük oluşumları açısından çok zengindir. Kara Höyük Mahallesi'nde yapılan kazı çalışmaları'nda Geç Hitit dönemine ait bazı eserler gün yüzüne çıkarılmıştır. Ayrıca Elbistan ilçesindeki Yukarı Ceyhan bölgesinde yapılan kazılarda şu ana kadar 21 tane höyüğe rastlanmıştır. Bugün Kahramanmaraş Müzesi'nde bulunan Maraş Aslanı Arıtış'ta bulunmuştur.



3.2.3 Güneşli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Güneşli Mahallesi, Kahramanmaraş iline bağlı Elbistan ilçesinde yer alan bir mahalledir. Elbistan, Kahramanmaraş'ın büyük ilçelerinden biri olup, Güneşli Mahallesi de burada yer alan bir yerleşim alanıdır. Ancak Kahramanmaraş'ta yaşanan deprem sebebiyle mahallenin büyük bir kısmı yıkılmıştır.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşmak için bölgenin ana akslarından biri olan, Malatya Caddesi ile Hacı Esat Efendi Caddesi kesişiminden Malatya Caddesi üzerinden devam edilir. Malatya Caddesi üzerinden 350 m ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel sağ kolda konumlanmaktadır. Taşınmaz Karaoğlan Meydanına bakmaktadır.

3.2.5 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.3.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, 6197 Ada 4 Parsel 893,16 m² yüz ölçümüne sahip, "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul ve ana gayrimenkulde bulunan "İş Yeri" vasıflı bağımsız bölümdür.

06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle yıkılmıştır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada temel düzeyinde imalatlar, inşaat malzemeleri ve iş makineleri gözlemlenmiştir. Şantiye şefinden alınan şifahi bilgilere göre, inşaat sahası içerisinde bölge güçlendirme ve temel kazı çalışmaları başlamış durumdadır.

İnşaat faaliyeti birden fazla parseli kapsamakta olup, mevcut durumda parsel sınırları yerinde net olarak belirgin değildir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapının fonksiyonu ve proje detayları ilgili idareler nezdinde henüz tam olarak netleşmemiştir. Bu nedenle taşınmaz, değerlendirme çalışması kapsamında, mevcut durumda fiilen boş arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.

Saha genelinde demir donatılar, iş makineleri ve inşaat malzemeleri mevcuttur. Kazı ve hafriyat işlemleri büyük oranda tamamlanmış, temel seviyesinde çalışmalar başlamıştır. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla yapılacak olan yapının türü, büyüklüğü, fonksiyonu ve kullanım amacı ilgili idareler nezdinde henüz kesinleşmemiştir. Bu nedenle, değerlendirme çalışmasında taşınmaz mevcut haliyle "boş arsa" olarak değerlendirilmiş; geliştirme varsayımlarına ve yapılaşma potansiyeline dayalı herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

Arsa, dikdörtgen forma sahiptir. Değerleme konusu bağımsız bölümün 494/7720 arsa payına düşen arsa büyüklüğü ise **57,15 m²** dir. Arsanın 1 cephesi meydana, 1 cephesi caddeye ve 2 cephesi sokağa cepheli olup, arsa merkezi bir konumda bulunmaktadır. Arsa, düz bir topoğrafyada yer almaktadır.

Arsanın cephe uzunlukları:

Karaoğlan Meydanı cephesi: 63 m, Malatya Caddesi cephesi: 14 m, Tunalı Sokak cephesi: 65 m ve Şeker Sokak cephesi 15 m dir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.

3.3.3 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 gayrimenkulün bulunduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

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

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Parselin merkezi bir konumda bulunması,
- + Araç ve yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araç ile erişilebilirliğin yüksek olması,
- + 4 (1 adet meydana, 1 adet caddeye ve 2 adet sokağa) cepheli olması.

Zayıf Yönleri

- ✖ Üzerindeki yapının yıkılmış olması,
- ✖ Sahada inşaat faaliyetlerinin başlamış, parsel üzerinde yapılacak yapı projesinin ise bilgileri net olmaması.

Fırsat

- + İmar durumuna göre yeniden yapılaşılabilir alanda yer alması.

Tehditler

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



5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konu gayrimenkul mevcutta boş arsa olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkulde inşaat başlanmıştır. Ancak yetki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde dükkan ve ofis kullanımlı yapılar yapılacağı tarafımıza iletilmiştir. Bu sebeple Satılık iş yeri/dükkan emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

- Köprübaşı Mahallesi'nde bulunan, Ticaret + Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 6 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 637 m² yüz ölçümüne sahip, caddeye cephesi bulunan, müstakil tapulu arsa 12.740.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, konumu ve boyutu nedeniyle daha düşük şerefiyeye sahiptir. **(12.740.000 TL / 637 m² = 20.000 TL/m²) – (Güven Emlak Gayrimenkul - 0 (535) 741 88 87)**
- Orhangazi Mahallesi'nde bulunan, cadde üzerinde, Ticaret + Konut imarlı ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 934 m² yüz ölçümüne sahip, müstakil tapulu arsa 15.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, konumu, imar durumu ve boyutu nedeniyle daha düşük şerefiyeye sahiptir. **(15.000.000 TL / 934 m² = 16.060 TL/m²) – (Elbistan S.Com Emlak Ofisi - 0 (530) 282 96 69)**
- Orhangazi Mahallesi'nde bulunan, Ticaret + Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 966 m² yüz ölçümüne sahip, caddeye cephesi bulunan, müstakil tapulu arsa 10.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, konumu ve boyutu nedeniyle daha düşük şerefiyeye sahiptir. **(10.000.000 TL / 966 m² = 10.352 TL/m²) – (Çağlayan Emlak- 0 (542) 552 44 46)**
- Güneşli Mahallesi'nde bulunan, Ticaret + Konut imarlı ve 3 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 822 m² yüz ölçümüne sahip, Ceyhan Parkı karşısında bulunan, müstakil tapulu arsa 6.250.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, imarı, konumu, alanı nedeniyle daha düşük şerefiyeye sahiptir. **(6.250.000 TL / 822 m² = 7.603 TL/m²) – (Sadık Emlak- 0 (544) 460 80 36)**

Satılık İş Yeri/Dükkan Emsalleri

- Güneşli Mahallesi'nde bulunan, değerlendirme konusu gayrimenkule yaklaşık 20 m uzaklıkta, 16-20 yıllık yapıda, (400 m² bodrum, 200 m² zemin, 200 m² asma) 800 m² olarak beyan edilen, (360 m² bodrum, 170 m² zemin, 160 m² asma) 690 m² olduğu düşünülen iş yeri 20.500.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, yapı yaşı, alanı, konumu ve mimari bakımdan daha düşük şerefiyelidir. **(Murat Emlak & İnşaat Elbistan - 0 (533) 596 05 46)**
- Güneşli Mahallesi'nde bulunan, ara sokakta konumlu, zemin katta, 21-25 yıllık yapıda, 77 m² olarak beyan edilen, 65 m² olduğu düşünülen dükkan 4.235.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, yapı yaşı, alanı, konumu ve mimari özellikleri sebebiyle daha düşük şerefiyelidir. **(Çağlayan Emlak - 0 (542) 552 44 46)**
- Güneşli Mahallesi'nde bulunan, ara sokakta konumlu, 16-20 yıllık yapıda, zemin katta, 60 m² olarak beyan edilen, 55 m² olduğu düşünülen dükkan 4.200.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, yapı yaşı, alanı, konumu ve mimari özellikleri sebebiyle daha düşük şerefiyelidir. **(Güven Emlak Gayrimenkul - 0 (535) 741 88 87)**
- Ceyhan Mahallesi'nde bulunan, ara sokakta konumlu, 16-20 yıllık yapıda, (135 m² zemin, 140 m² asma) 275 m² olarak beyan edilen, (120 m² zemin, 130 m² asma) 250 m² olduğu düşünülen dükkan 15.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, yapı yaşı, alanı, konumu ve mimari özellikleri sebebiyle daha düşük şerefiyelidir. **(Yurtsever Gayrimenkul & Yatırım - 0 (532) 669 77 39)**
- Ceyhan Mahallesi'nde bulunan, ara sokakta konumlu, 3 yıllık yapıda, zemin katta, 77 m² olarak beyan edilen, 64 m² olduğu düşünülen dükkan 3.685.000 TL bedel ile satılıktır. Konu emsal, yapı yaşı, alanı, konumu ve mimari özellikleri sebebiyle daha düşük şerefiyelidir. **(ERC Emlak - 0 (506) 903 57 09)**

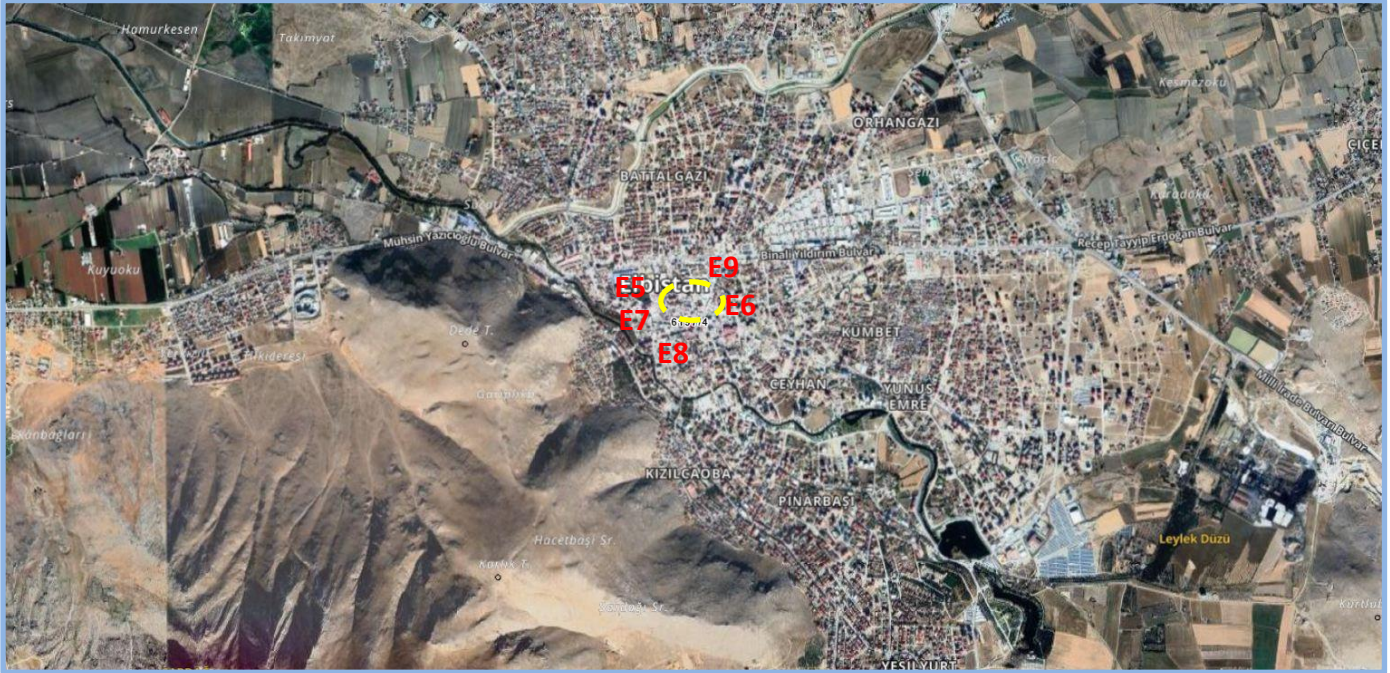
*Zemin indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Asma katlar için ½, bodrum katlar için ¼ oranı alınmıştır.



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



Arsa Nitelikli Emsallerin konumlarını gösteren kroki



Dükkan Nitelikli Emsallerin konumlarını gösteren kroki



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

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

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (Alan ve geometrik formu vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

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

- Cadde üstünde yer alan arsalar, ara sokakta yer alan arsalara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Ticaret imarlı ile Ticaret+Konut imarlı arsalar arasında şerefiye farkı vardır.
- Arsa alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- 06.02.2023 tarihinde yaşanan depreminde değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan yapı yıkılmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada temel düzeyinde imalatlar, inşaat malzemeleri ve iş makineleri gözlemlenmiştir. Şantiye şefinden alınan şifahi bilgilere göre, inşaat sahası içerisinde bölge güçlendirme ve temel kazı çalışmaları başlamış durumdadır. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat başlanmış olup, inşaatın akıbeti hakkında ilgili idare yetkilileri parsel üzerine yapılacak yapı hakkında bilgi sahibi değildir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, alan (m²) ve geometrik formu, imar durumu, mülkiyet durumu (hisse yapısı)" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

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

Emsallerin Alan ve Geometrik Formu (m²) İlişkin Düzeltme Kriterinde, arsanın formunun yapılaşmaya uygun olması, eğimi, servis aldığı yola olan cephe uzunluğu, alan büyüklüğü vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumu İlişkin Düzeltme Kriterinde, parselin yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mülkiyet Durumu Düzeltme Kriterinde, parsellerin tek veya çoklu hisse yapısına sahip olması göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.



Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

Arsaların konum potansiyeli, boyutu, imar fonksiyonu vb. özellikleri şerefiye farkı olarak gözetilmiştir.

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

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

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi Yapılaşma Şartlarına Sahip, Daha İyi Mülkiyet Haklarına Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Arsa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	12.740.000	15.000.000	10.000.000	6.250.000	TL
Pazarlık Payı	20%	10%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	10.192.000	13.500.000	9.500.000	5.937.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	637	934	966	822	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	637	934	966	822	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	20.000	16.060	10.352	7.603	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	16.000	14.454	9.834	7.223	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	35%	20%	40%	50%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	0%	25%	25%	45%	%
Alana İlişkin Düzeltme	35%	40%	42%	44%	%
Mülkiyete İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-5%	-5%	%
Toplam Düzeltme	65%	80%	102%	134%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	26.400	26.017	19.865	16.902	TL/m ²
Ortalaması				22.296,23	TL/m ²

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

Değerleme konusu gayrimenkul arsa satış değerinin 22.300 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri					
	E5	E6	E7	E8	E9
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	20.500.000	4.235.000	4.200.000	15.000.000	3.685.000
Pazarlık Payı	15%	15%	20%	25%	15%
Düzeltilmiş Değer (B)	17.425.000	3.599.750	3.360.000	11.250.000	3.132.250
Pazarlanan Alan (C)	400	77	60	205	77
Alan Düzeltmesi	18%	18%	9%	11%	20%
Düzeltilmiş Alan (D)	340	65	55	185	64
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	51.250	55.000	70.000	73.171	47.857
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	51.250	55.381	61.091	60.811	48.941
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	10%	5%	5%	25%
Yapı Yaşı Düzeltmesi	10%	15%	10%	10%	5%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	0%	0%	5%	0%
Alana İlişkin Düzeltme	20%	0%	0%	10%	0%
Toplam Düzeltme	40%	25%	15%	30%	30%
Şerefiye Uygulanmış Değer	71.750	69.226	70.255	79.054	63.624
Ortalaması			70.781,68		

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

Değerleme konusu gayrimenkul için dükkan satış değerinin 70.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı-benzer imar durumuna sahip satılık emsallerin bulunması sebebiyle, ticaret imarlı arsa fiyatları dikkate alınmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu, mülkiyet durumu ve alan ve geometrik formu (m²)" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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



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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan çalışma kapsamında, işyeri emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgeden seçilmiştir. Emsal taşınmazların tamamı işyeri nitelikli olup genellikle eski yapılardır. Yapıların büyük bölümünde tadilat işlemleri gerçekleştirilmiş ve aktif olarak kullanımda oldukları gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, Güneşli Mahallesi'nin çarşı meydanı olarak tanımlanabilecek merkezi bir konumunda yer almakta olup, bu konumu itibarıyla emsal taşınmazlara kıyasla daha değerli bir konum avantajına sahiptir. Taşınmazın mevcut durumu itibarıyla depremde yıkılmış yapı niteliğinde olması nedeniyle parsel boş durumdadır.

2025 yılı itibarıyla bölgedeki güncel satış verileri ve yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda, işyeri satış birim değeri ortalaması 70.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir. Bu fiyatın oluşumunda arsa değeri, yapı maliyeti ve geliştirici primi mevcuttur. %25 geliştirici primi kabulü ile arsa değeri ve yapı maliyeti toplamı $(70.000 / (1 + \%25)) = 56.000$ TL olarak hesaplanmıştır. Bu bağlamda, 2025 yılı için Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan III-B sınıfı yapı yaklaşık maliyeti olan 18.200 TL/m² esas alınmış; ancak piyasa verilerinin de bunun üzerinde seyretmesi gözetilerek, lokasyon ve yapım zorlukları çerçevesinde %75 artışla 31.850 TL/m² inşaat maliyeti öngörülmüştür. Ayrıca yapılar için %20 oranında yıpranma payı düşülerek, net inşaat birim bedeli 25.480 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda, yapı bedelinin düşülmesiyle işyerlerinden arsa payı üzerinden hesaplanan birim değer: $56.000 \text{ TL/m}^2 - 25.480 \text{ TL/m}^2 = 30.520 \text{ TL/m}^2$ olarak bulunmuştur. Ayrıca, değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırlarında yapılan arsa emsal araştırmaları sonucunda imar durumu, konum, şerefiye, ulaşım olanakları ve çevresel koşullar göz önüne alınarak arsa birim satış değeri 18.250 TL/m² olarak belirlenmiştir. İki yöntemle elde edilen sonuçların ortalaması: $(30.520 + 22.300) / 2 = 26.410 \text{ TL/m}^2$ şeklindedir. Taşınmazın rezerv yapı alanında yer alması ve resmi kayıtlara (mülkiyet hakkına) henüz yansımaya da inşai faaliyetlerin yoğun şekilde devam etmesi pozitif gösterge olarak kabul edilmiştir. Bu nedenle söz konusu durum düzeltme unsuru olarak değerlendirilmiş ve nihai olarak parselin arsa birim değeri 26.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri						
Ada/Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Arsa Payı	Hisse Alanı (m ²)	Hisseli Değeri (TL)
6197 Ada 4 Parsel	893,16	26.500	23.668.740	494/7720	57,15	1.514.475
YAKLAŞIK TOPLAM						1.515.000

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Satış Değerinin **1.515.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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



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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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



Yapılan Diğer Varsayımlar

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

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gereklçeler

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

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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

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

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

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Henüz yeni bir uygulamaya yönelik ruhsatı ve projesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının **“Üstünde Ticari Fonksiyonlu Bina İnşa Edilmesi”** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	1.515.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	Uygulanmamıştır.

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

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada temel düzeyinde imalatlar, inşaat malzemeleri ve iş makineleri gözlemlenmiştir. Şantiye şefinden alınan şifahi bilgilere göre, inşaat sahası içerisinde bölge güçlendirme ve temel kazı çalışmaları başlamış durumdadır. Bununla birlikte, yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatı**na ulaşılamamıştır. Mevcut durumda inşaat faaliyetin yapı ruhsatı olmaksızın gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin **yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni** gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, yasal gerekliliği bulunan belgelerin **eksik olduğu ve inşaat faaliyetinin mevzuata aykırı** şekilde yürütüldüğü tespit edilmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.

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

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değeri için **1.515.000-TL (Bir Milyon Beş Yüz On Beş Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "2 adet beyan" kaydı bulunduğu görülmüştür.

1-Beyan: Yönetim Planı 16.04.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

2-Beyan: Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272(Şablon: Diğer)

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır. Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada temel düzeyinde imalatlar, inşaat malzemeleri ve iş makineleri gözlemlenmiştir. Şantiye şefinden alınan şifahi bilgilere göre, inşaat sahası içerisinde bölge güçlendirme ve temel kazı çalışmaları başlamış durumdadır. Bununla birlikte, yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatına** ulaşılamamıştır. Mevcut durumda inşai faaliyetin yapı ruhsatı olmaksızın gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin **yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni** gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, yasal gerekliliği bulunan belgelerin **eksik olduğu ve inşaat faaliyetinin mevzuata aykırı** şekilde yürütüldüğü tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.



Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa faaliyetinin başladığı gözlemlenmiş olmakla birlikte, inşaat faaliyeti için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınmış herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Bu nedenle, yapı ruhsatı alınmış bir yapıda yapılmış değişikliklerin değerlendirilmesi mümkün değildir.

Ruhsatlı bir yapı mevcut olmadığından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında değerlendirilebilecek bir tadilat veya değişiklik tespit edilememiştir.

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

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

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumlu değildir. Tekrar yapılaşma haline erişene kadar, mevcut hali ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 6197 ada 4 parsel "**Hisseli Arsa Payı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

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

Sonuç Olarak: Konu gayrimenkul "Rezerv Yapı Alanı"nda olması sebebiyle KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer in takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 ADET Arsa Payı	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	1.515.000	1.530.150	TL

*% 1 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

