

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**KAHRAMANMARAŞ – ELBİSTAN**  
**İŐ YERİ**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**

**Değer Tarihi: 31.12.2021**

**Rapor Numarası: SKR-2021-00016**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.12.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada, 19 Parselde kayıtlı "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman" nitelikli, ana taşınmazda yer alan, zemin kat 2 bağımsız bölüm no'lu iş yeri
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Güneşli Mahallesi, İbrahimkaraoğlan Meydanı, Yeni Belediye Pasajı, No: 5/D, Elbistan/Kahramanmaraş
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	870 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Alanı	:	165 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

### 31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.343.000
KDV Dâhil	3.944.740

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	18.400
KDV Dâhil	21.712

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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 gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	12
4.3.1	Kahramanmaraş İli.....	12
4.3.2	Elbistan İlçesi .....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	15
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	17
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
6.2	SWOT Analizi .....	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	19
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	21

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	21
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı .....	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	25
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ .....	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	28
9	EKLER .....	29



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022

**Rapor Numarası** : SKR-2021-00016

**Raporun Türü** : Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada 19 Parselde kayıtlı “Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat, 2 bağımsız bölüm no’lu “işyeri” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

**Raporu Onaylayan:** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 28.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar son ermiş, 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51  
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada, 19 Parselde kayıtlı “Bir Zemin, İki Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman” nitelikli, ana taşınmazda yer alan, zemin kat 2 bağımsız bölüm no’lu “işyeri” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 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.

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılğan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

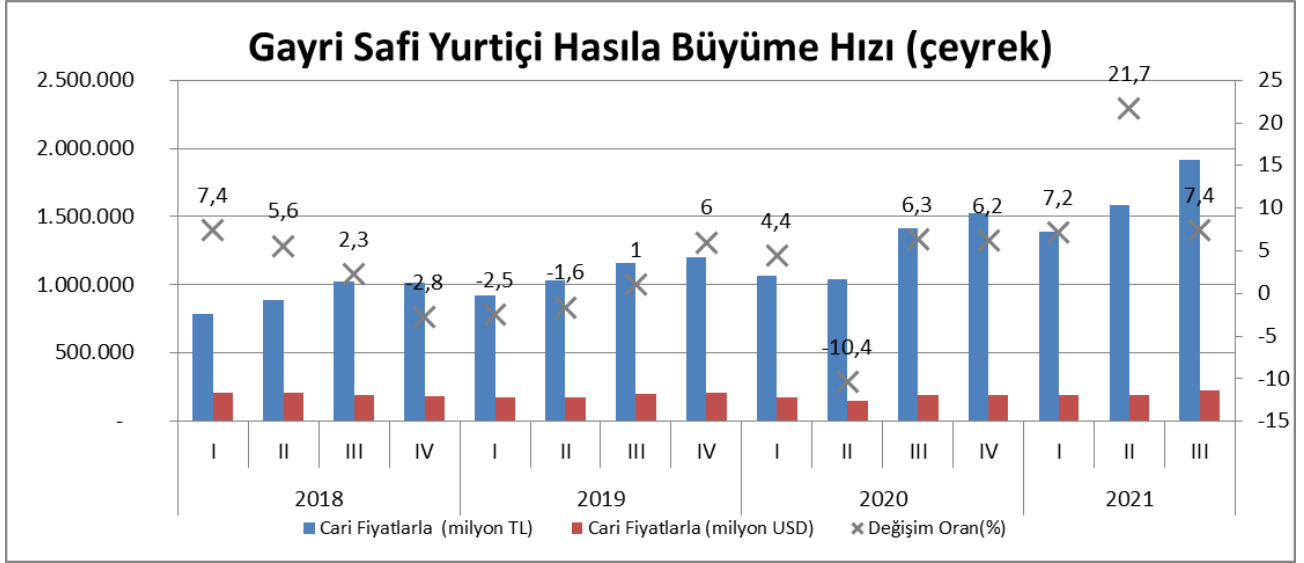
2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



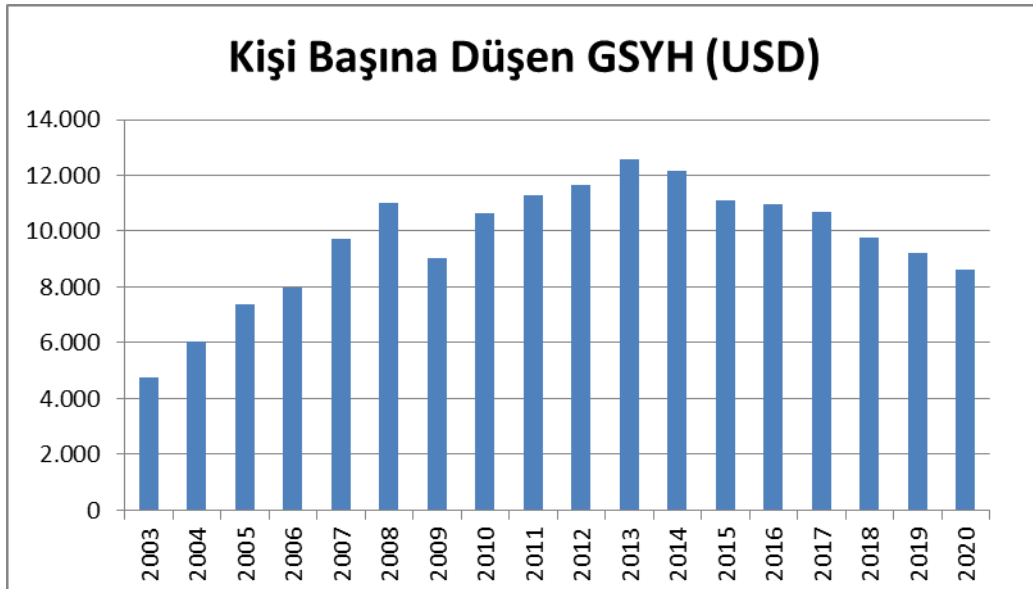
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeyen kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

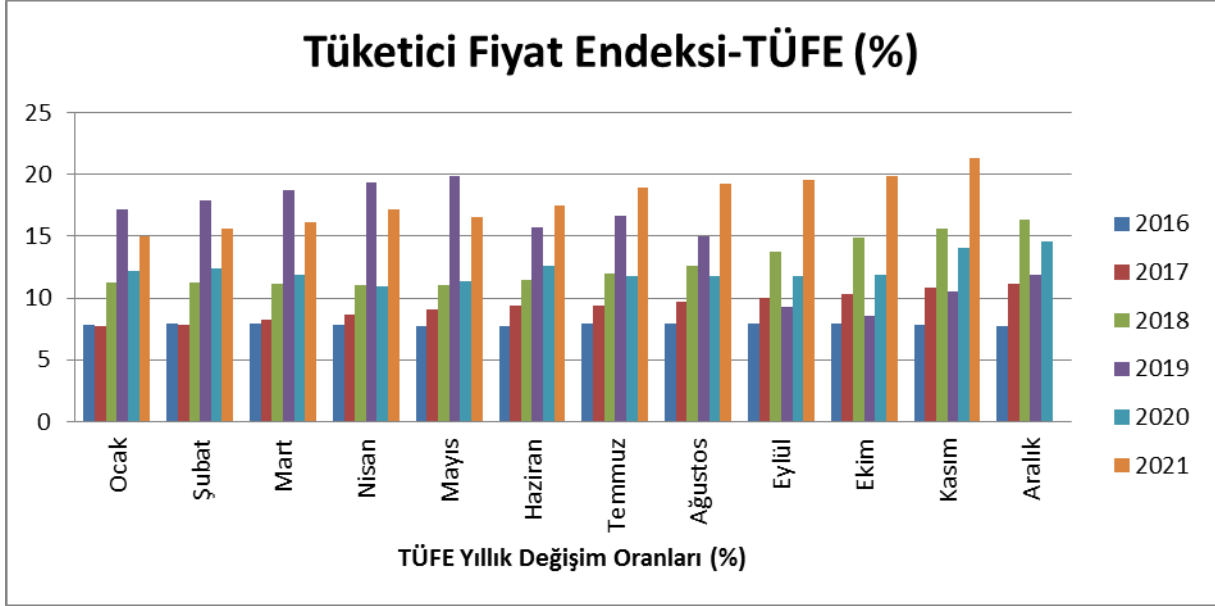
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitive dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.



#### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.



Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlenmesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

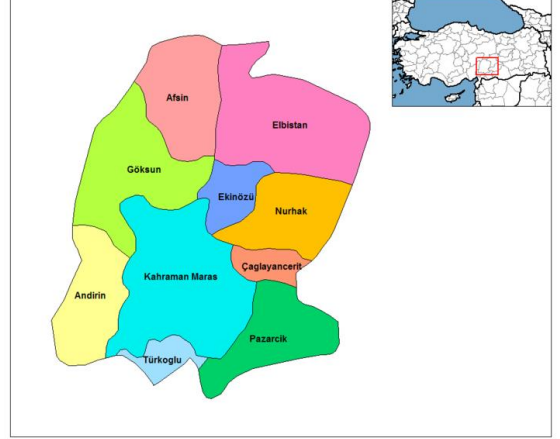
#### 4.3.1 Kahramanmaraş İli

Kahramanmaraş, doğudan Malatya, Adıyaman, Gaziantep; güneyden Adana; batıdan Kayseri; kuzeyden ise Sivas illeri ile çevrilidir. Kahramanmaraş, eski ve halk arasındaki adıyla Maraş, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ili ve en kalabalık on sekizinci kentidir. 2012'de çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

Kahramanmaraş, iki resmî ve iki de özel OSB'ye sahiptir.

Özellikle tekstil ve iplik sanayisinde Türkiye ve Ortadoğu'da önde gelen bir merkezdir. Aynı zamanda il sınırları içerisinde bulunan Afşin-Elbistan A, B, C termik santralleri sayesinde Kahramanmaraş, Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %14'ünü karşılamaktadır.

Kahramanmaraş 2020 yılı nüfusu 1.168.163'dür.



#### 4.3.2 Elbistan İlçesi

Elbistan, Kahramanmaraş iline bağlı ilçedir. Akdeniz, İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'nin kesiştiği noktada yer alır. Şehir merkezinden doğan ve Akdeniz'e dökülen Ceyhan Nehri ile ünlüdür.

İlçenin ekonomik yapısında tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklı paya sahiptir. Termik santraller ve şeker fabrikası dışında sanayi henüz gelişmemiştir. Ancak Elbistan OSB kurulmaya başlanmıştır ve yakın gelecekte sanayileşmenin daha da hızlanması beklenmektedir. Özellikle kırsal kesimlerde tarım büyük önem arz etmektedir. İlçe çok yakınından doğan ve ortasından geçen Ceyhan Nehri ile ünlüdür. Afşin-Elbistan termik santralleri Türkiye'nin elektrik üretimine önemli bir katkı sağlamaktadır. Şu anda mevcut olan iki santral toplam 17 milyar kwh elektrik üretmektedir. Bölgenin en büyük şeker fabrikası Elbistan'dadır. Elbistan 2020 yılı nüfusu 142.778 kişidir.

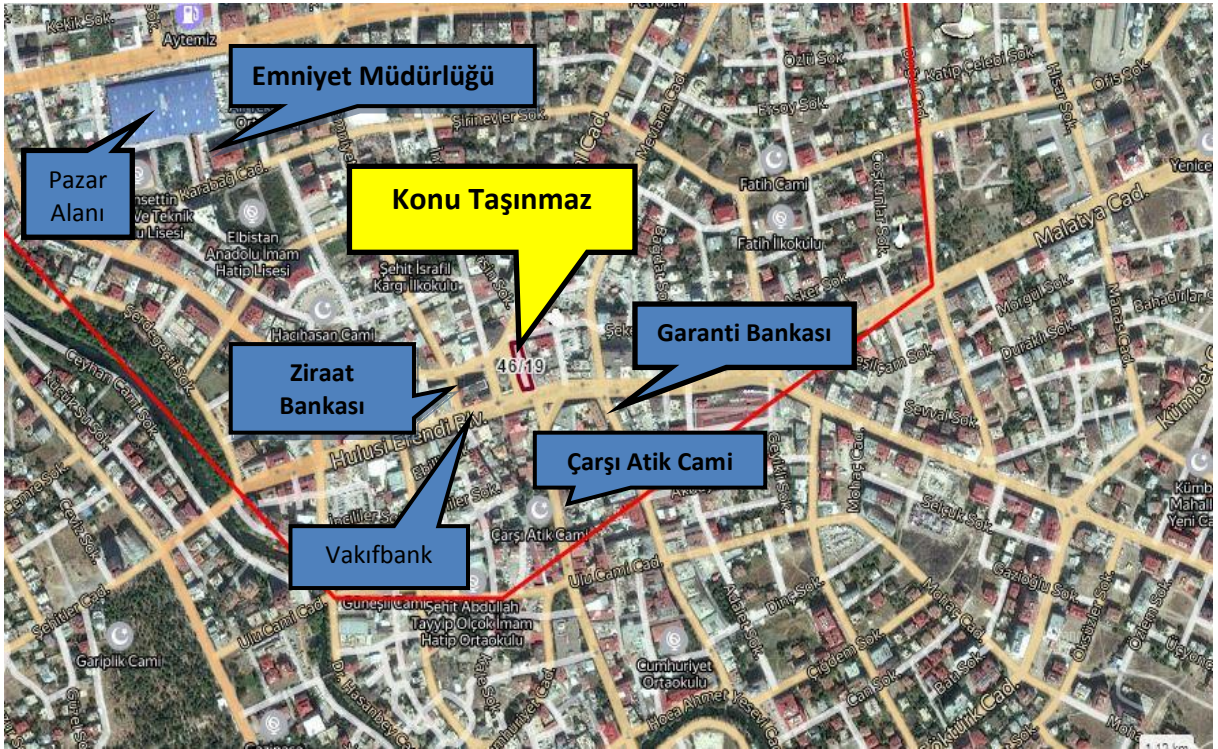
## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Elbistan ilçesi, Güneşli Mahallesi, İbrahimkaraoğlan Meydanı'nda yer almaktadır. Taşınmaz, Elbistan Vergi Dairesi binası altında konumlanmıştır. Güneşli Mahallesi, şehrin eski yerleşim yerlerinden olup genellikle ticaret amaçlı kullanılmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik yüksektir. Ulaşım açısından kolay sayılabilecek bir bölgedir. Taşınmazın etrafında; İş Bankası, Elbistan Vergi Dairesi, Ziraat Bankası, Şehit İsmail Kargı İlkokulu v.b kamusal ve özel ticari işletmeler bulunmaktadır.

Bölgedeki sosyal donatı alanları ihtiyacı karşılayacak seviyede ve yürüyüş mesafesindedir. Bölgenin ulaşım açısından herhangi bir problemi bulunmamaktadır.

Taşınmaz, Elbistan Emniyet Müdürlüğü ve pazar alanına yaklaşık 500 m, Çarşı Atik Camisi'ne yaklaşık 155 m, İş Bankası ile karşı caddede, Ziraat Bankası ve Vakıfbank'a yaklaşık 85 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Elbistan
Mahallesi	Güneşli
Mevkii	İbr. Karağ. Mey.
Pafta No	-
Ada No	46
Parsel No	19
Yüzölçümü	870 m <sup>2</sup>
Niteliği	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 2 No'lu	494/7720	İş Yeri	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

### Beyanlar Hanesinde

- YÖNETİM PLANI: 16.04.1986
- Diğer (Konusu: Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 1033-2272 (Tarih: 10.01.2018 - Yevmiye: 324)
- 3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) bendi uygulamasına tabidir. ( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) bendi gereği belirtme.) (01.09.2021-15188)

Bu beyan konu taşınmazın aynı sermaye olarak şirket sermayesine konulduğunu göstermektedir.

## 5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 21.03.2018 tarih 3189 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 742 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

### 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup taşınmaz üzerindeki takyidat tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

### 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 ada 19 numaralı parsel; 18.03.2019 tarih onaylı 1/1000'lik Uygulama İmar Planı'na göre, Bitişik Nizam, 4 Kat (12,50 m), Ticaret Alanı lejantlı, yoldan 5 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir. Konu taşınmazın yer aldığı parselin 116 m<sup>2</sup> yola terki, 154 m<sup>2</sup> ihdası bulunmaktadır. Bu yola terk ve ihdas, yapının yıkılıp tekrar yapılaşması durumunda uygulanacağı mevcut imar çapının geçerli olduğu öğrenilmiştir. Yazılı imar durumu rapor ekinde sunulmuştur.



### **5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak, Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve tapuda yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait;

- 16.06.1986 onay tarihli mimari proje (2.970 m<sup>2</sup> için),
- 21.05.1986 tarih 1/19 no'lu yeni yapı ruhsatı (2.970 m<sup>2</sup> için),
- 27.08.1986 tarih ve 4/90-86/86 no'lu (2.100 m<sup>2</sup> için) yapı kullanma izin belgesi,
- 08.09.1986 tarih ve 4/94-86/92 no'lu (870 m<sup>2</sup> için) yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

### **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

### **5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Elbistan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 18.03.2019 tarihinde onaylanan revizyon imar uygulamasına göre 116 m<sup>2</sup> yola terki, 154 m<sup>2</sup> ihdası bulunmaktadır. Ayrıca blok nizam 4 kat olan yapılaşma yeni imar planı ile bitişik nizam 4 kat olarak düzenlenmiştir. Bunun dışında gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

### 5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

### 5.11 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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 2 Normal Kat
Yaşı	:	~35
Brüt Alanı	:	165 m <sup>2</sup>
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Var



### 5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, 47 adet bağımsız bölümden oluşan Belediye İş Hanı'nda yer alan işyeridir. Taşınmazın bulunduğu iş hanının İbrahimkaraoğlan Sokak, Şeker Sokak, Malatya Caddesi ve Tunalı Sokağı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm binanın zemin katında yer almakta olup giriş İbrahimkaraoğlan Sokak üzerinden yapılmaktadır.
- Taşınmaz, İbrahimkaraoğlan Meydanı'ndan binaya doğru bakıldığında sol köşede, doğu bina girişine göre sağdan dördüncü, batı bina girişine göre soldan sekizinci iş yeridir.
- Mevcut durumda banka tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın zeminleri granit seramik kaplı olup, duvarlar saten boyalı asma tavanlıdır.
- 1. normal katta 24 no'lu bağımsız bölümün tamamı, 25 no'lu bağımsız bölümün bir kısmı banka kullanım alanına dâhil edilmiştir.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler ve 1. normal kata çıkan merdivenler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

Gayrimenkul içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

### 5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz, ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- İbrahimkaraoğlan Meydanı, Malatya Caddesi, Hulusi Efendi Bulvarı gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

#### Zayıf Yönler

- Yaklaşık 35 yıllık bir yapıdır.

#### Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

#### Tehditler

- Makroekonomik göstergelerdeki değişiklikler orta vadede gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın iş yeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

## 6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

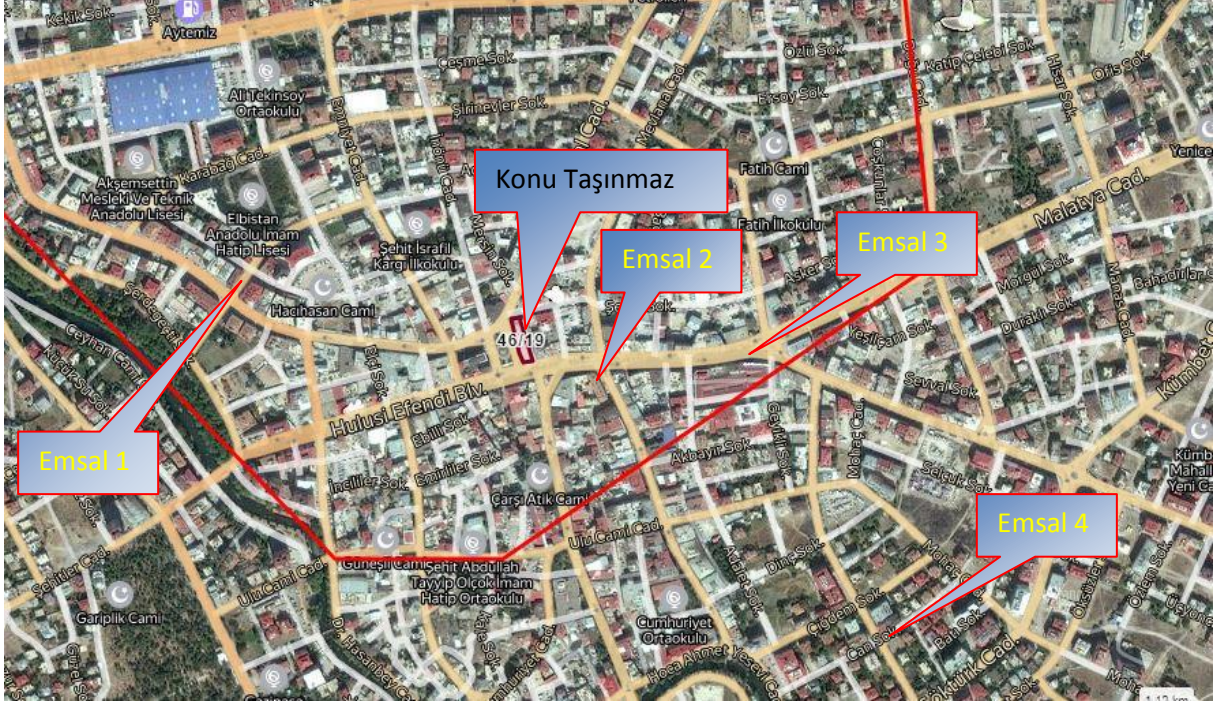
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın aynı bölgede yer alan dükkanlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### 6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın bulunduğu yakın çevrede emsal teşkil edebilecek nitelikte iş yeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Emsallerin bodrum katı %30 oranında, 1. Katı %50 oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Maltaya Cad. Paraleli	200	200	2.650.000 TL	13.250 TL	Elbistan Emlak 0546 804 22 78	Konum olarak daha kötü konumda, ara cadde üzerinde dükkan cephesi ~7 mt derinliği ~28 mt olan işyeri.
2	Malatya Caddesi'nde	48	36	820.000 TL	22.778 TL	Sahibinden 0543 374 31 73	Benzer konumda, zemin + asma katlı her katı24'er m <sup>2</sup> olan dükkan.
3	Malatya Caddesi'nde	56	56	1.400.000 TL	25.000 TL	Güner Emlak 0544 313 55 66	Benzer konumda, tek katlı dükkan istenilen değer bölge piyasasının üzerindedir. Emsal uzun süredir satılıktır.
4	Can Sokak	586	456	6.000.000 TL	13.158 TL	Yarbılar İnşaat 0542 799 49 59	400 m <sup>2</sup> zemin, 186 m <sup>2</sup> bodrum kat alanı olan dükkan.



### Satılık Emsal Krokisi

Satılık Dükân Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.650.000	820.000	1.400.000	6.000.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.517.500	779.000	1.260.000	5.400.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	200	36	56	456
Birim M2 Değeri(TL)	12.588	21.639	22.500	11.842
Konum Düzeltmesi	45%	0%	10%	60%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-20%	-20%	20%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	10%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>50%</i>	<i>-10%</i>	<i>-5%</i>	<i>80%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>18.881</b>	<b>19.475</b>	<b>21.375</b>	<b>21.316</b>
<b>Ortalama</b>	<b>20.262 TL</b>			

Taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri 20.262 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Alanı(m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Pazar Değeri
165	20.262 TL	3.343.000 TL

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölüme emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Hamza Akbaş Cad. üzeri	117	117	25.000 TL	214 TL	Yarbılar Emlak 0 (542) 799 49 59	Daha iyi konumda, tek katlı dükkan
2	Malatya Caddesi üzeri	56	56	6.000 TL	107 TL	Güner Emlak 0 (544) 313 55 66	Daha kötü konumda, tek katlı dükkan kısa süre önce kiralanmış
3	Malatya Caddesi üzeri	100	100	10.000 TL	100 TL	Mal Sahibi 0(533) 053 46 46	Daha kötü konumda, tek katlı dükkan kısa süre önce kiralanmış



**Kiralık Emsal Krokisi**

<b>KİRALIK DÜKKÂN EMSALLERİ</b>			
<b>KİRALIK EMSAL DÜZELTME</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>
İstenen Kira(TL)	25.000	6.000	10.000
Pazarlık Payı	10%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	22.500	6.000	10.000
Büyükölük(m2)	117	56	100
Birim M2 Kirası(TL)	192	107	100
Konum Düzeltmesi	-25%	20%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-20%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-35%</i>	<i>0%</i>	<i>10%</i>
<b><i>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</i></b>	<b><i>125</i></b>	<b><i>107</i></b>	<b><i>110</i></b>
<b><i>Ortalama</i></b>	<b>114 TL</b>		

Taşınmazın birim m<sup>2</sup> kira değeri 114 TL olarak hesaplanmış olup bölgede yapılan görüşmelerde ticari gayrimenkuller için geri dönüş süresinin 15 ila 20 yıl arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.4 No'lu satılık emsalin 30.000 TL/ay kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir. Geri dönüş süresi 180 aydır. Konu taşınmaz için bu bilgiler doğrultusunda kapitalizasyon oranı %6,5 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.



Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
165	114 TL	18.820 TL	225.840 TL	0,065	3.470.000 TL

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına göre değeri 3.470.000 TL olarak hesap edilmiştir.

#### **6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 18.800 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### **6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.



## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

	İş Yeri
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.343.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.470.000 TL

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine yakın olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal verilerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle, değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Konu taşınmazın değeri 3.343.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00026 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00026 rapor numarası ile revize edilmiştir. Ardından 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00075 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00114 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 7.5 Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



## **7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkulün tapudaki niteliğı, fıili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliğı birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.343.000
KDV Dâhil	3.944.740

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	18.400
KDV Dâhil	21.712

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. İmar Durumu
4. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5. Vaziyet Planı
6. Onaylı Mimari Proje Kat Planı
7. Fotoğraflar
8. SPK Lisans Örnekleri
9. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu Fotokopisi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAHRAMANMARAŞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	ELBİSTAN					
	Mahallesi	GÜNEŞLİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	BR.KARAOĞ.MEY.					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
					ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
29.30.U.a	46	19	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDLİ İŞ YERLİ KARGIR APARTMAN			870,00 m2	
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 58940835 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		İŞ YERİ		494/7720	-/-	ZEMİN	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tapu Senedi İşleminde: 29/01/2020 YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 16.04.1986					
	Sahibi	SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	742	1	52		16/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mükoyelin gayri menkul haklarına ilişkin tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre tebliğat adresi değiştirilme işlemleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

**Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
070121256071	2021-11-09-11.24.33.469929	25607

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	46/19
Taşınmaz Kimlik No:	58940835	AT Yüzölçüm(m2):	870.00
İl/ilçe:	KAHRAMANMARAŞ/ELBİSTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Elbistan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İBR.KARAOĞ.MEY.	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	1/52	Arsa Pay/Payda:	494/7720
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a)		Elbistan - 01-09-2021 09:50 -	-

Bendi Gereği Belirtme.)			15188	
Beyan	Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye ) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272( Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Elbistan - 10-01-2018 08:57 - 324	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: 16.04.1986( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

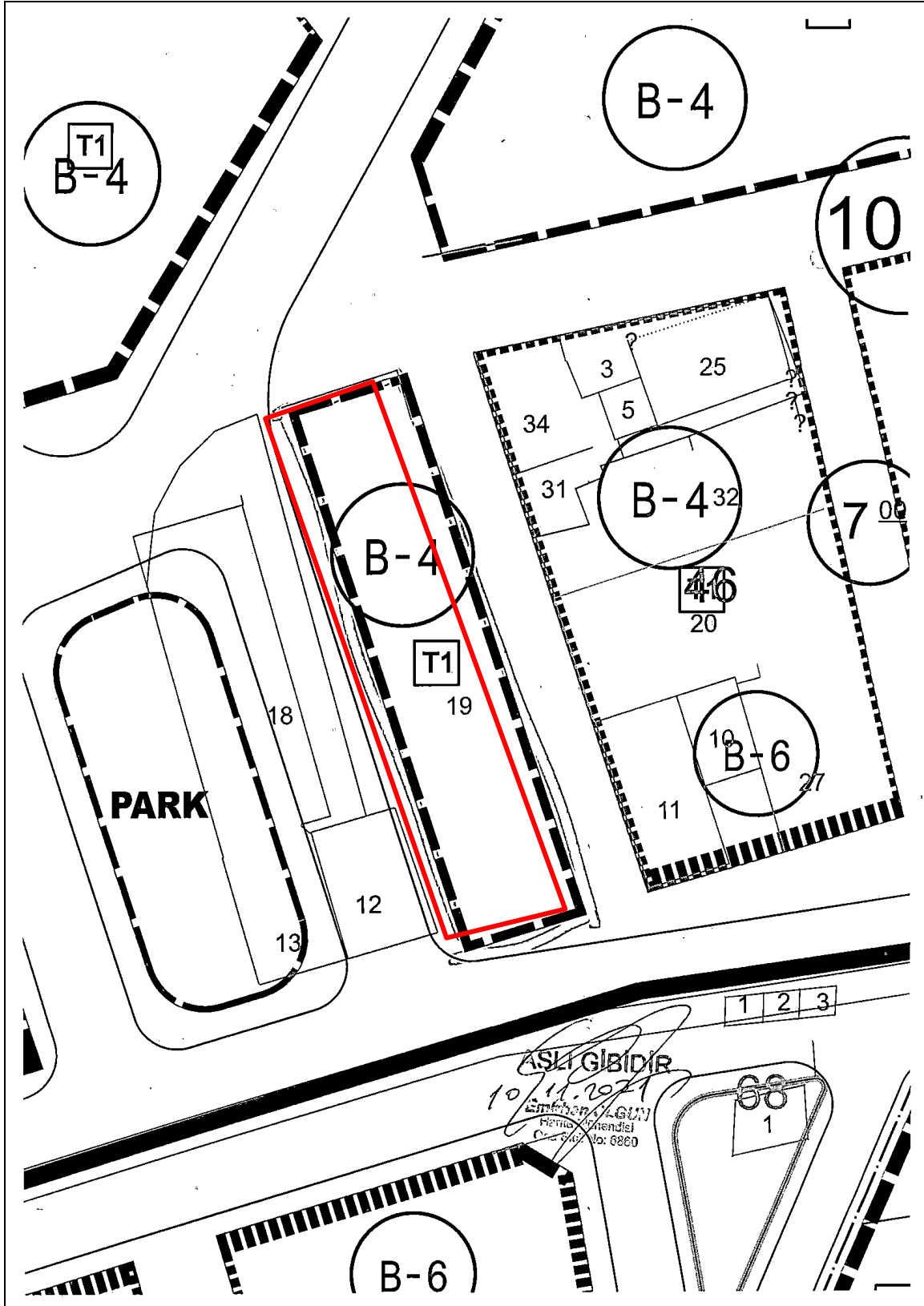
**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515418395	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 742	-

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

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





Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

**T. C.**  
**ELBİSTAN İLİ**  
**ELBİSTAN İLİ BELEDİYESİ**

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(DOLU/İNADAN ÖNCE KAPAKTAKI AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ)

Clit No. 1  
Sahife No. 19  
Dosya No. 86/19

**BÖLÜM I — Yapının yeri (Adresi) :**

Adres : Güneşli  
Köy No : 20 L-III  
Köy No : K=46  
Köy No : K=19

**BÖLÜM II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :**

A. Yapı sahibi  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :  
Resmî daire veya kuruluş ise tamlı : Elbistan Belediyesi  
Yapı kooperatifi ise, Öncüsü :  
Diğer şirket veya kurum  
İsme ünvanı :  
Yapı müteahhit tarafından  
yapılacak ise :  
Adı, Soyadı ve Adresi : ELBİSTAN

B. Yapı sorumlusu  
Adı ve Soyadı : Cemal ÇATAĞAN  
Adresi : Elbistan Belediyesi  
Unvanı : İnşaat Müdürü

**BÖLÜM III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

KOD	1 — Yeni yapı için verilmiştir.	2 — Kat veya yapı kütlesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmının niteliği veriniz.)	3 — Tadilat için verilmiştir.	4 — Tamirat için verilmiştir.	5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**BÖLÜM IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (\*)**

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	b) Yiğme
İskeletin cinsi	Yiğmenin cinsi :
1. Çelik	1. Briket
2. Betonarme	2. Tuğla
3. Ahşap	3. Taş
4. Diğer	4. Karpiz
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	5. Diğer
1. Sac, Çelik levha	
2. Beton blok	
3. Briket	
4. Tuğla	
5. Ahşap	
6. Taş	
7. Karpiz	
8. Diğer	

**BÖLÜM V — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

KOD	Toplam kat sayısı
a. Yapının kat sayısı (*)	3
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	9.50
c. Yapının maliyeti (*)	

**BÖLÜM VI — Yapının kullanım amacı ve yüzölçümü :**

KOD	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	Kullanım amacı	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )
1. Sinema, tiyatro			
2. Otel, motel			
3. Lokanta, gazino			
4. Fabrika			
5. Atölye			
6. İmalathane			
7. Hastahane			
8. Okul			
9. Cami			
10. Resmî daire (tamlı :)			
11. ...			
12. ...			
13. ...			
TOPLAM	2970		

**BÖLÜM VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

2589 Sayılı kanunun 2.nci maddesinin a fıkrası gereğince uyaftır.

21 Mayıs 1986

İşyeri için ve Belediye İnşaat Ruhsatnamesi için  
Belediye Fen İşleri Müdürü Onay

Mühürbezinin imzası

Belediye Fen İşleri Müdürü Onay



K. Maraş İl  
Elbistan Belediyesi

Cilt No : 4  
Sahife No : 90  
Sıra No : 86/88

### YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

( Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz. )

Yapının adresi : Güneşli mah.  
Ada ve parsel No. : 46-19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi.  
(Adı Soyadı veya ünvanı) :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir.   
İlave yapı için verilmiştir.   
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri : \_\_\_\_\_  
Cilt No. : \_\_\_\_\_  
Sahife No. : \_\_\_\_\_

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.  
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19-21.05.1986  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : \_\_\_\_\_

Bölüm : III — Yapının kullanım maksadı ve yüzölçümü

Kullanış Sırası(X)	M <sup>2</sup>	Kullanış Maksadı	M2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman		12- Okul	
3- Dükkan (Sayısı..)		13- Hastane	
4- Otul		14- spor salonu	
5- İşhanı			
6- Sinema			
7- Fabrika			
8- Atelye			
9- Depo			
10- Garaj			
		TOPLAM	870

*İşyeri birim alanları  
arkadaştır.*

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi { Yığma   
İskelet

Cinsi : Betonarme  
Cinsi : \_\_\_\_\_  
Dolgu maddesinin Cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde  Yol Seviyesi altında  Toplam

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : \_\_\_\_\_  
Yapının bittiği tarih : \_\_\_\_\_

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri ( arsa hariç ) \_\_\_\_\_ TL  
Yapı sahibi tarafından bizzatını yapılmıştır.   
Yapı Müteahhidi ile yapılmıştır?

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok	var	yok
Elektrik			kalorifer	
Isırganı			Sıcak su	
Sehir suyu (arsa)			kanalizas.	
İzciye <input type="checkbox"/>			Fosseptik	
Ariluda <input type="checkbox"/>			Asansör	
Deponda <input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M2 (*)	Olay		Binaya	Toplam
		Misafir	Misafir		
1 oda					
2 "					
3 "					
4 "					
5 "					
6 "					
7 ve +					
Toplam					

Dairesinin özellikleri

Dairesinin özellikleri	Olay		Binaya	Toplam
	Misafir	Misafir		
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

[ X ] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazar.

21.5.1986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen inşaatın muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı inşaat kanununun 17 nci maddesi gereğince [ tamamı ] [ ilave ] [ kısmı ] için "Yapı kullanma izin kağıdı verilmiştir."

27.08/1986

Tasdik Eden  
Belediye Başkanı  
İbrahim Ç. Ç. Ç.

Düzenleyen  
Belediye Fen Memuru  
F. Ç. Ç.

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
( Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz. )

Cilt No : 4  
Sahife No : 94  
Sıra No : 86/92

Yapının adresi : Güneşli mah.  
Ada ve parsel No. : X-46-19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi  
(Adı Soyadı veya Ünvanı):

**Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı**

Yeni yapının tamamı için verilmiştir.   
İlave yapı için verilmiştir.   
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa  
Tarihleri : 27.8.86  
Cilt No. : 4  
Sahife No. : 90

**Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.**

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19-21-05-1986  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : —

**Bölüm : III — Yapının kullanım maksadı ve yüzölçümü**

Kullanış (Sadedi x)	M <sup>2</sup>	Kullanış Maksadı	M <sup>2</sup>
Ev		11- Ardiye	
Aparaman		12- Okul	
Dükkan		13- Hastane	
(Seyahat-)		14- spor salonu	
Ofis		15-	
İhtiya		16-	
İnşaat		17-	
Fabrik		18-	
İhtiya		19-	
Diğer			
TOPLAM			<u>2100</u>

**Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin cinsi**

Taşıyıcı Sistemi { Yığma  İskelet  Cinsi : Betonarme  
Doğu maddesinin Cinsi : TUĞLA

**Bölüm : V — Yapının kat sayısı**

Yol seviyesi üstünde 3 Yol Seviyesi altında 0 Toplam : 3

**Bölüm : VI — Yapının Süresi**

Yapının başladığı tarih : 27-5-1986  
Yapının bittiği tarih : 08-09-1986

**Bölüm : VII — Yapının Maliyeti**

Yapının tüm maliyet değeri ( arsa hariç ) TL   
Yapı sahibi tarafından bizzatını yapılmıştır.   
Yapı Müteahhüde mi yaptırılmıştır?

Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

**Bölüm VIII — Konutların Özellikleri**  
b) Daire ile ilgili özellikler

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok	var	yok
kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
kanalizas.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Fosseptik				<input checked="" type="checkbox"/>
Asansör				<input checked="" type="checkbox"/>

Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M <sup>2</sup> (*)
1 odalı	
2 "	
3 "	
4 "	
5 "	
6 "	
7 ve +	
Toplam	

Dairesinin özellikleri	Olay			
	Mutlak	Relatif	Yerel	Toplam
<b>DAİRE SAYILARI</b>				
Mutfak				
Banyo				
Held				
Parke döşeme				

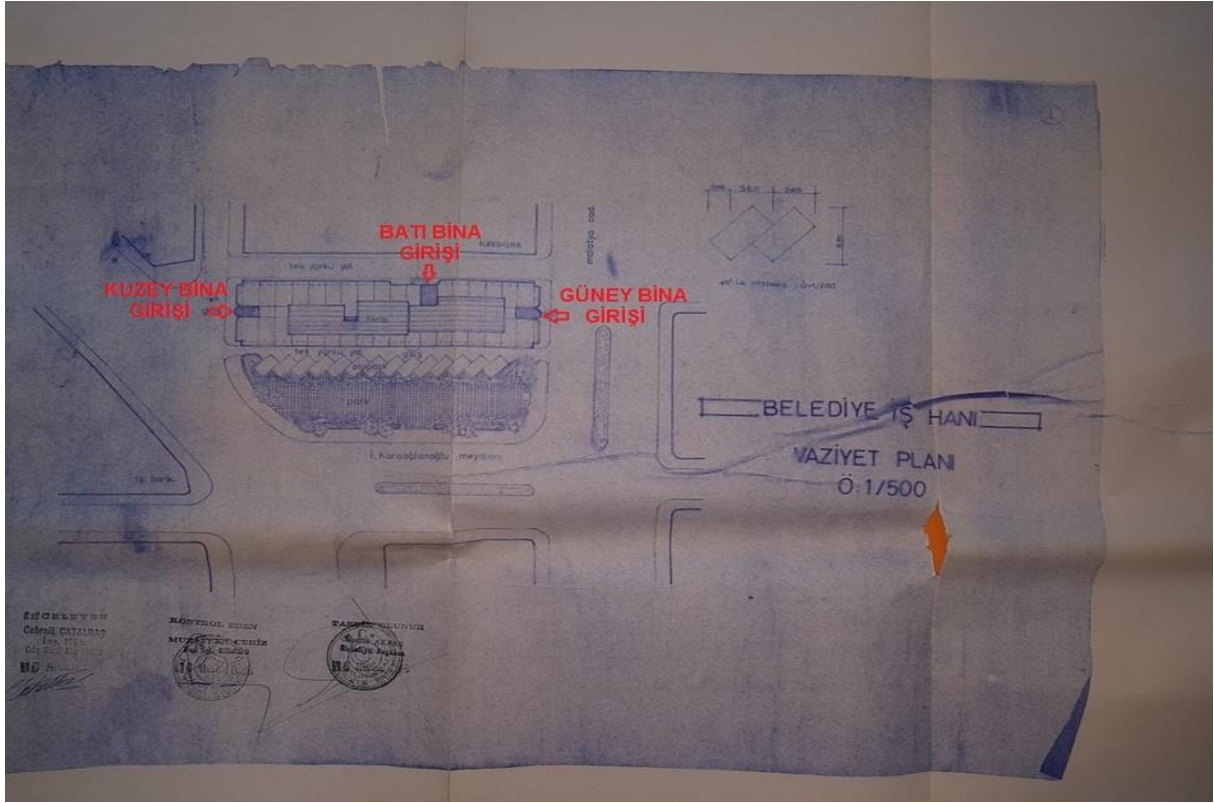
[ X ] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü gösterir.

08 Eylül 1986  
08/09/1986  
Tasdik eden Belediye Başkanı  
MUTFAKCI ÇELİK  
Fev. İl. 11/11/1986

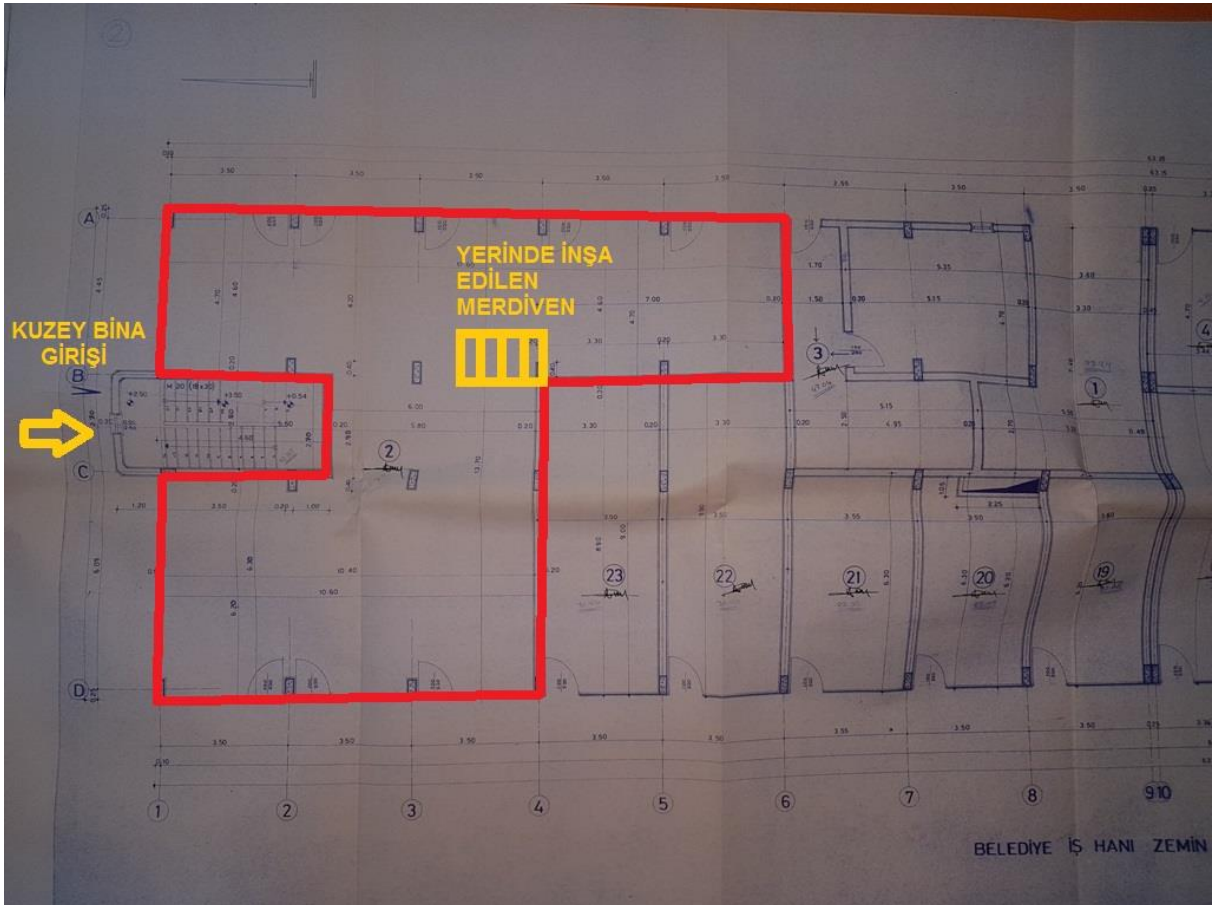


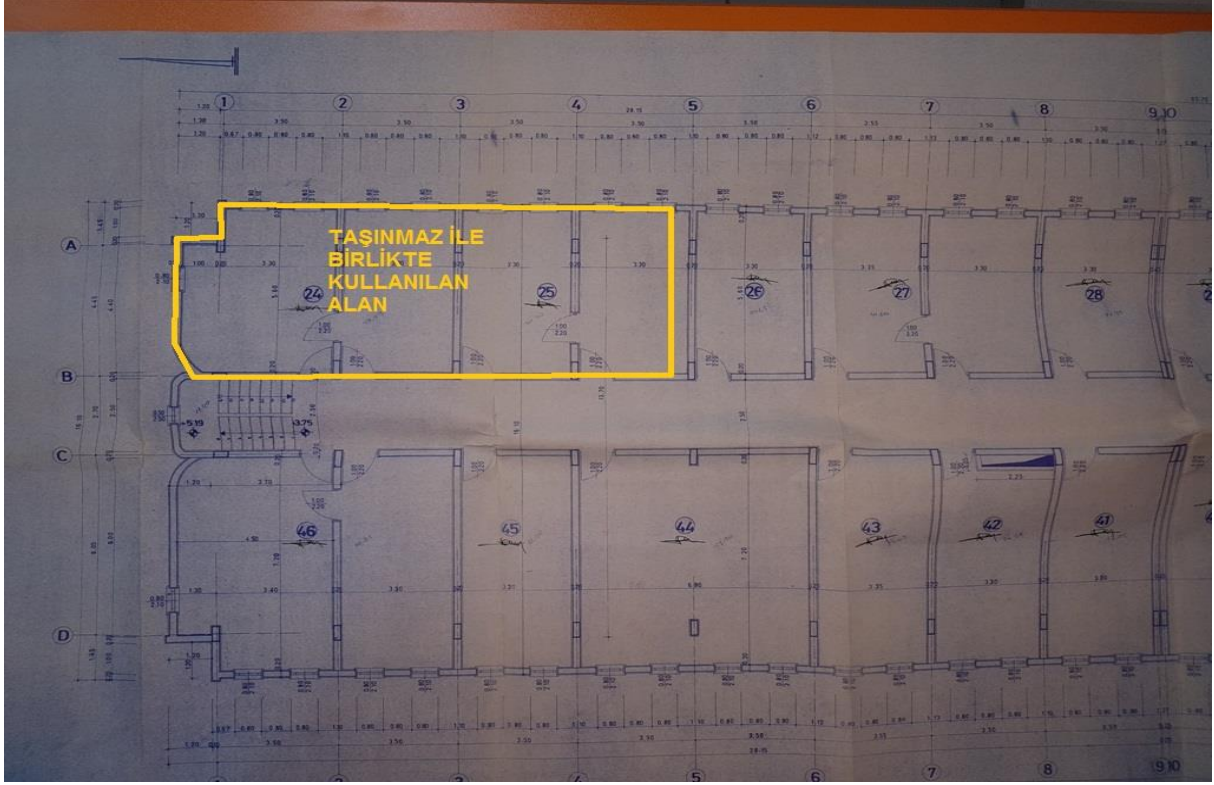
Düzenleyen  
Belediye Fen Memuru  
12/09/1986  
Fev. İl. 11/11/1986

Proje Kapak ve Vaziyet Planı

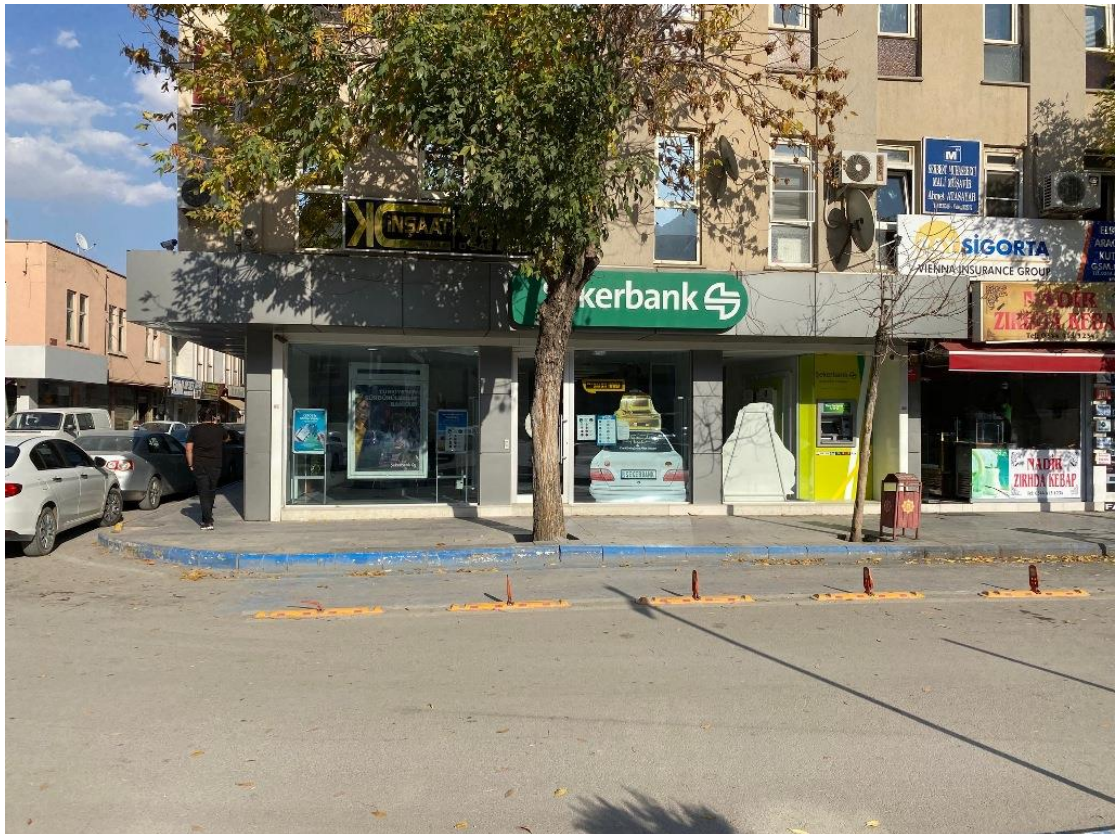


Mimari Proje

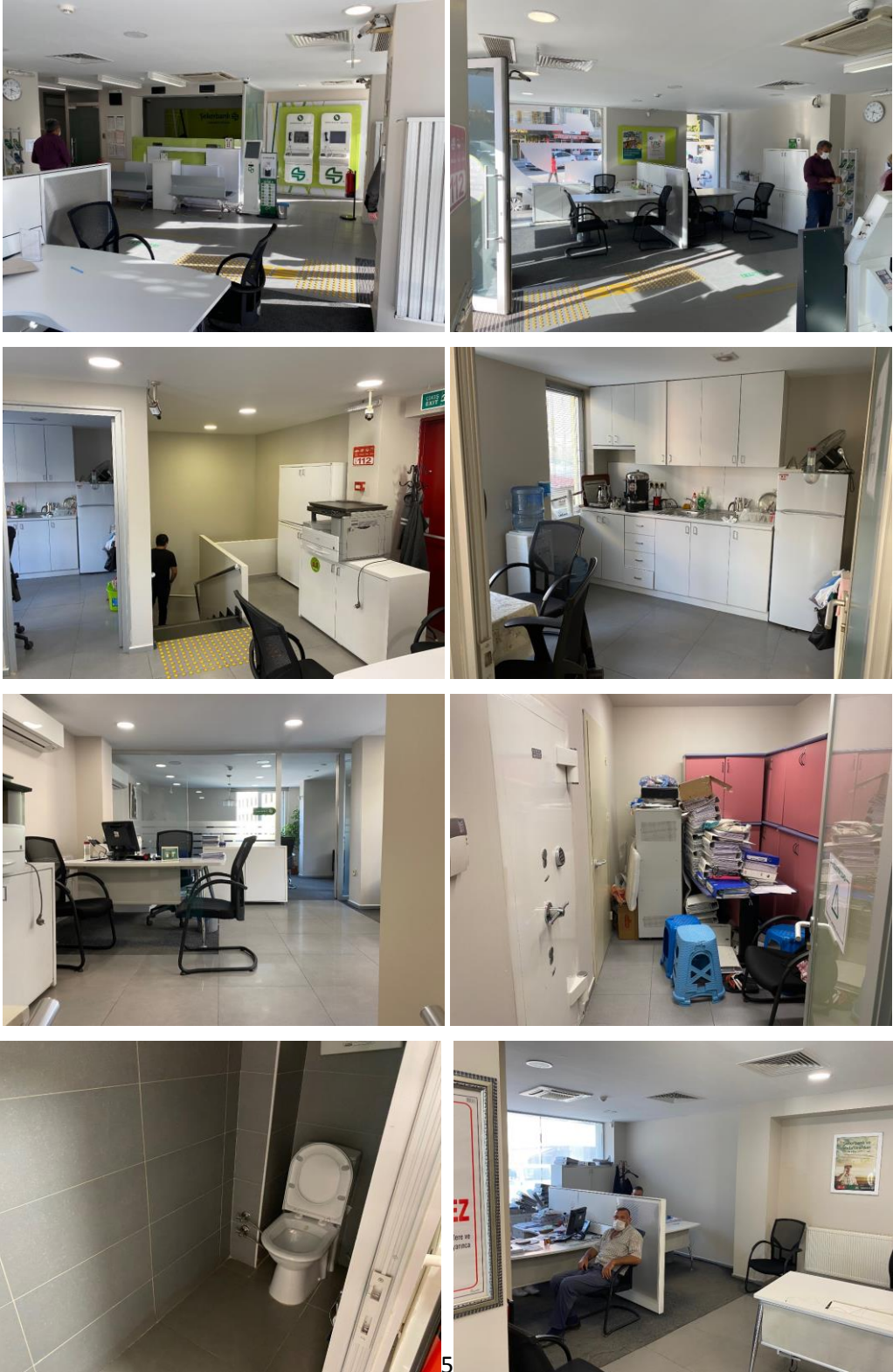




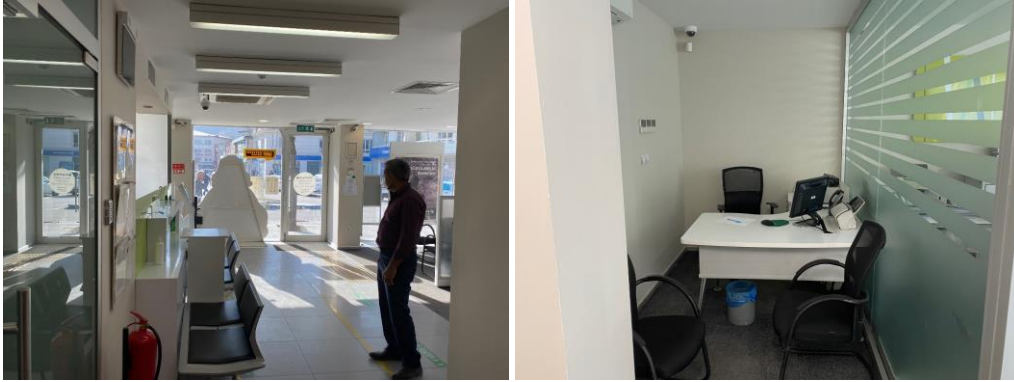












**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.01.2004 No : 400177

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.07.2007 No : 400566

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## Mesleki Tecrübe Belgeleri



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 06.12.2019 Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**  
(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 06.12.2019 Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**  
(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan