



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

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



2024-ŞGYO-0017
31.12.2024

İş bu rapor kapak+61 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Hüseyin ÇALIŞKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400852)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 1 / 61

İÇİNDEKİLER

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 2 / 61

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	38
7. SONUÇ	39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
EKLER.....	41
1. TAPU ÖRNEĞİ	41
2. TAKBİS BELGESİ	42
3. PROJE BİLGİLERİ.....	43
4. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	52
5. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	57
6. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ	60

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 3 / 61

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

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

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

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

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

Gayrimenkullerin Adres

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (9 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 4 / 61

Nihai Değer Takdiri

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

Nihai olarak;

Pazar değeri; 18.800.000 TL (OnsekizMilyonSekizyüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası;

76.000,00 TL/Ay (YetmişaltıBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Hüseyin ÇALIŞKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400852)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 5 / 61

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0017

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 Çoklu rapor sözleşmesi.

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 6 / 61

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

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

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 7 / 61

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 8 / 61

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

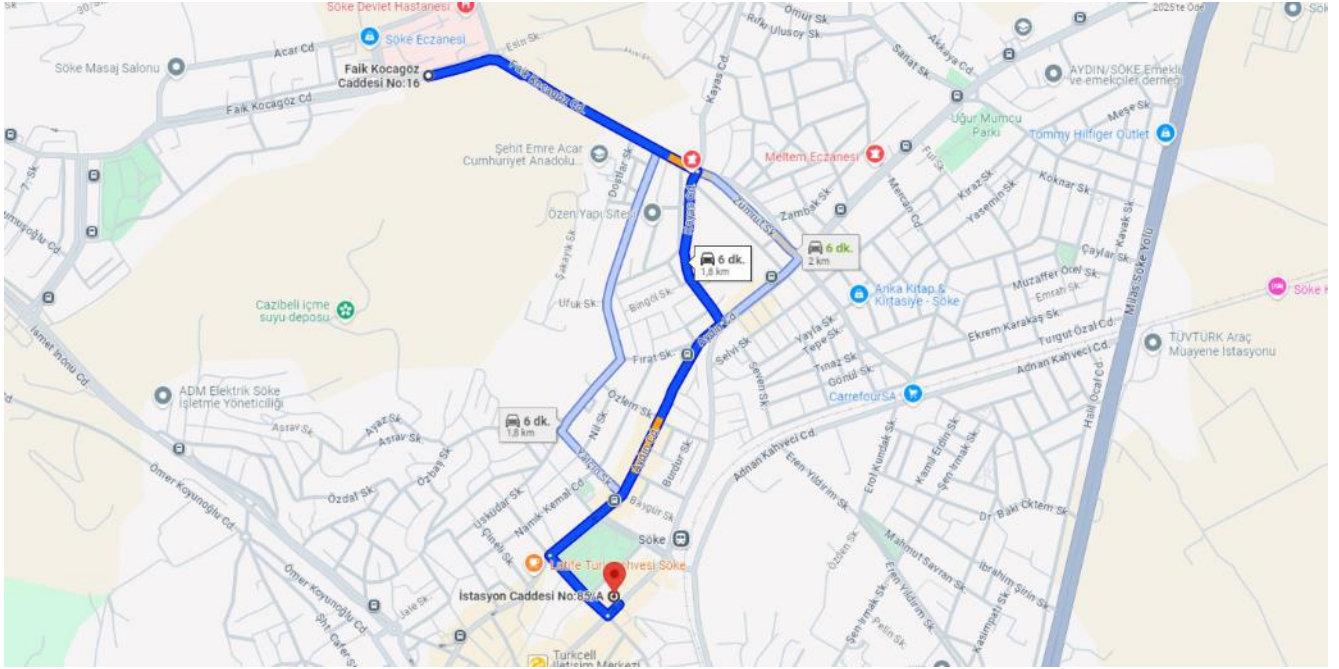
- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya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

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

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



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

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

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

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 10 / 61

3.1.2. Parsel Bilgileri

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



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

Tip	Alan (m2)
Yapı	715.51

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

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 11 / 61

3.1.3. Tapu Kayıtları

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

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

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 20.01.2020 / 1187

Beyanlar Hanesinde:

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

Eklentiler Hanesinde:

- Tip:** Depo – **Tanım:** E1: DEPO

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

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

UAVT Adres Kodu

9 No.lu B.B. / 1036332037

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



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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



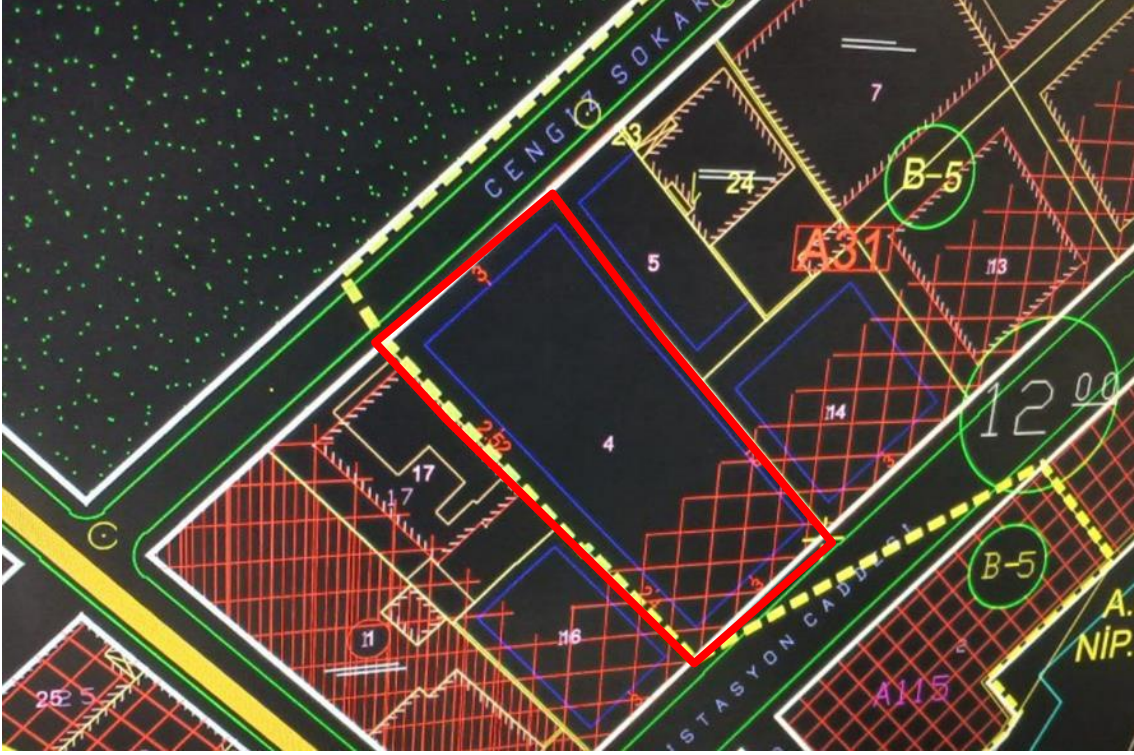
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 12 / 61

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

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



31 ada 4 no.lu parsel;

İstasyon Caddesi cephesi "Ticaret + Konut"

Bitişik Nizam, 5 Kat

Cengiz Sokak cephesi; "Konut"

Bitişik Nizam, 5 Kat

İmarlıdır.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır
Vural TOSUN
Belediye Başkan Yardımcısı



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 13 / 61



		T.C. SÖKE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
			
Yürürlükteki İmar Planı		Bina Yüksekliği	0
Adı	Söke Revizyon ve ilave Uygulama imar Planı	Kat Adedi	5
		Bina Derinliği	0
Tasdik Tarihi	9.03.2006	Ön Bahçe Mesafesi	---
Ölçek	1:1000	Yan Bahçe Mesafesi	---
Mahallesi	KONAK	Arka Bahçe Mesafesi	---
Cadde/Sokak	CENGİZ	Kot Alınacak Nokta	---
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel
	21K3	31	4
		Alan	1023,36
		Nizam Durumu	B
		İnşaat Şekli	---
		Planda Tahsisli Alan	Meskun Konut Alanları(%68,63)
Onay Bilgisi		İlçe Belediyesi'nin ... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin ... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır	
Açıklama			
Yürürlükteki İmar Planı		Bina Yüksekliği	0
Adı	Söke Revizyon ve ilave Uygulama imar Planı	Kat Adedi	5
		Bina Derinliği	0
Tasdik Tarihi	9.03.2006	Ön Bahçe Mesafesi	---
Ölçek	1:1000	Yan Bahçe Mesafesi	---
Mahallesi	KONAK	Arka Bahçe Mesafesi	---
Cadde/Sokak	CENGİZ	Kot Alınacak Nokta	---
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel
	21K3	31	4
		Alan	1023,36
		Nizam Durumu	B
		İnşaat Şekli	---
		Planda Tahsisli Alan	Toptan Ticaret Alanı(%31,37)
Onay Bilgisi		İlçe Belediyesi'nin ... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin ... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır	
Açıklama			

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

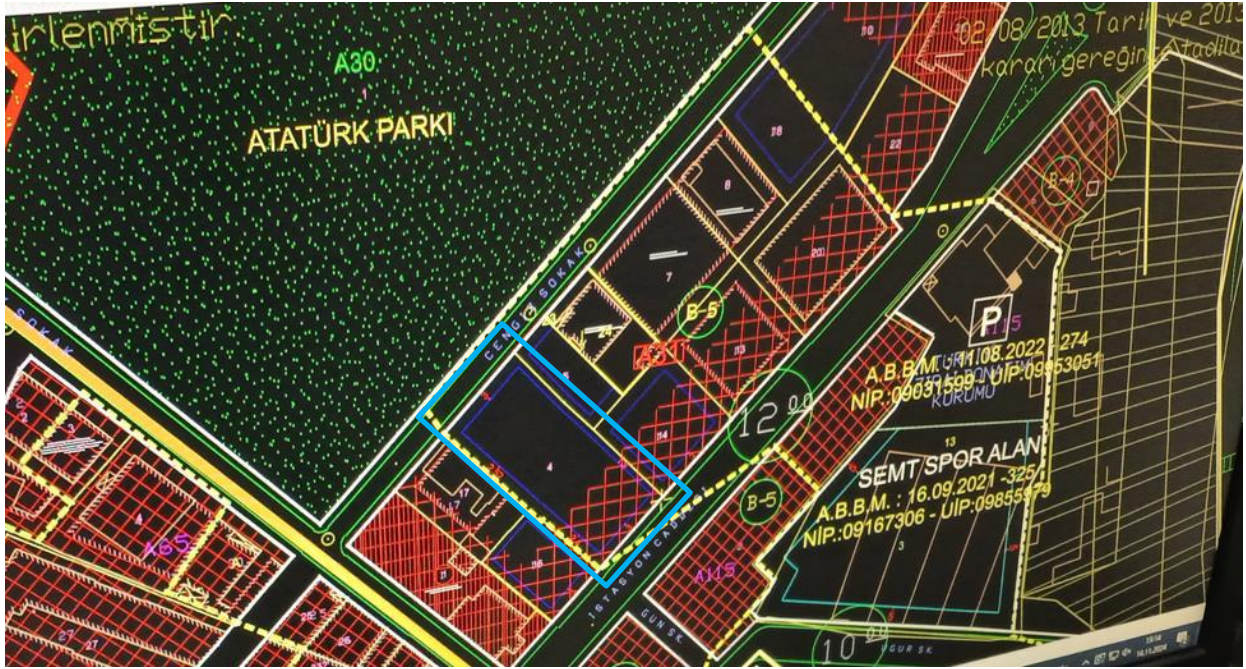
TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

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

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



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

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 16 / 61

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

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

06.08.1990 tarihli 236 No.lu Yapı Ruhsatı.

17.06.1991 tarihli Mimari Proje.

27.09.1994 tarihli 682 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı.

06.07.2009 tarihli 127 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

14.05.2019 tarihli JL3HDR4A belge No.lu Yapı Kayıt Belgesi.

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

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

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

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

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 18 / 61

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

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

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

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

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

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

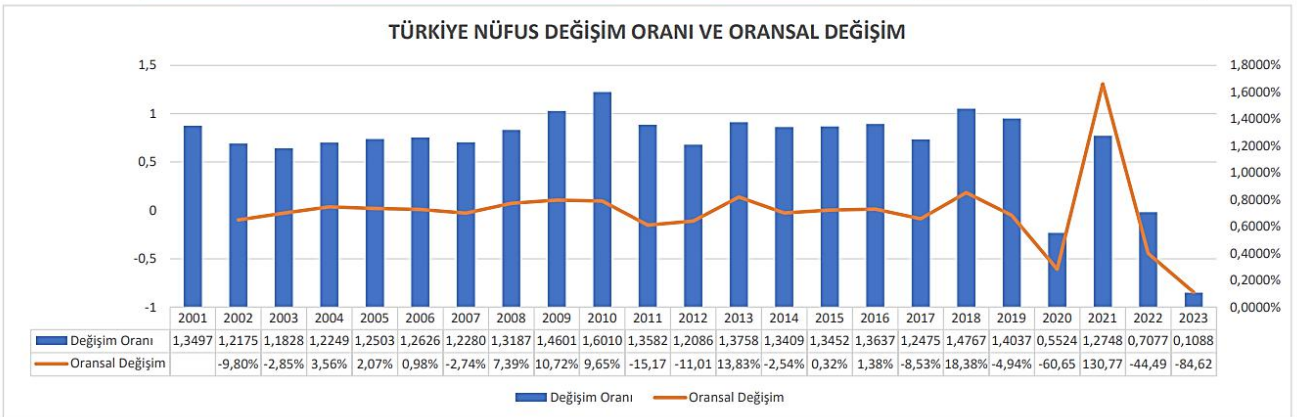
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



Aydın İli

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



Aydın kuzeyden İzmir, kuzeydoğudan

Manisa, doğudan Denizli, güneyden Muğla illeri, batıdan Ege Denizi kıyılarıyla çevrilidir.

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

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

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

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 20 / 61

AYDIN NÜFUSU: 1.161.702

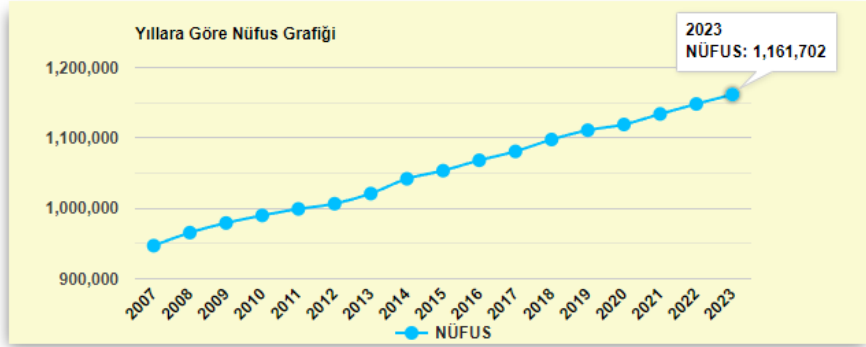


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,16
ARTIŞ MİKTARI 13.461

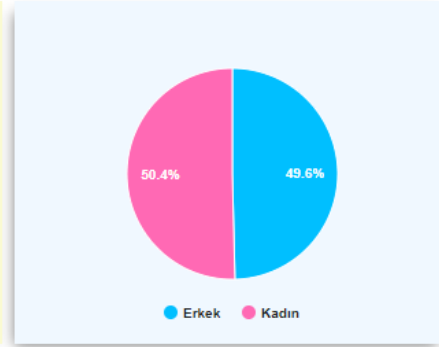
AYDIN NÜFUSU

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

AYDIN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AYDIN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



AYDIN iline ait diğer bilgiler

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

AYDIN İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

Aydın İlçeleri

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

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

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 21 / 61

Söke İlçesi

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

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

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

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

AYDIN SÖKE NÜFUSU: 124.217



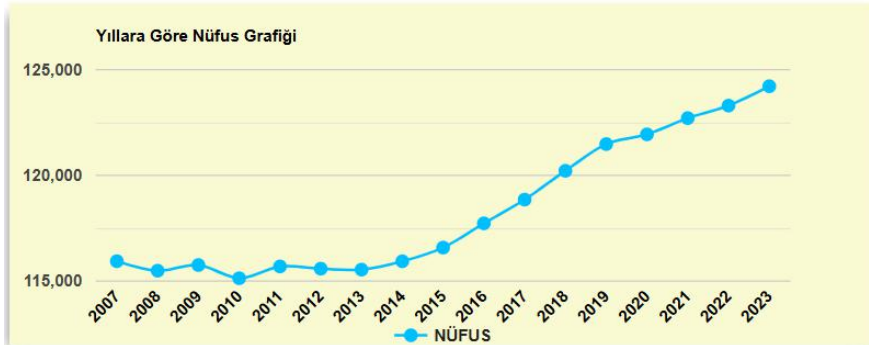
ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,74
ARTIŞ MİKTARI 916

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

AYDIN SÖKE NÜFUSU DETAY

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

AYDIN SÖKE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



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

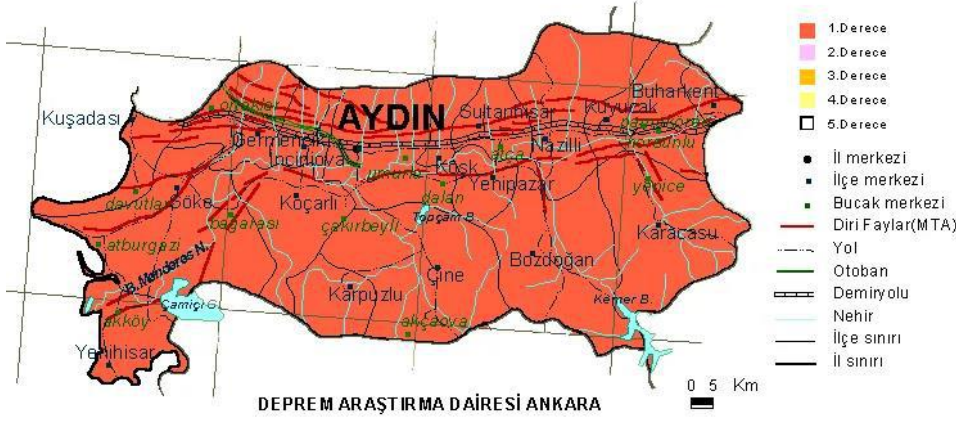
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Depremsellik



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

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

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

Konak Mahallesi

AYDIN SÖKE KONAK MAHALLESİ NÜFUSU: 11.552

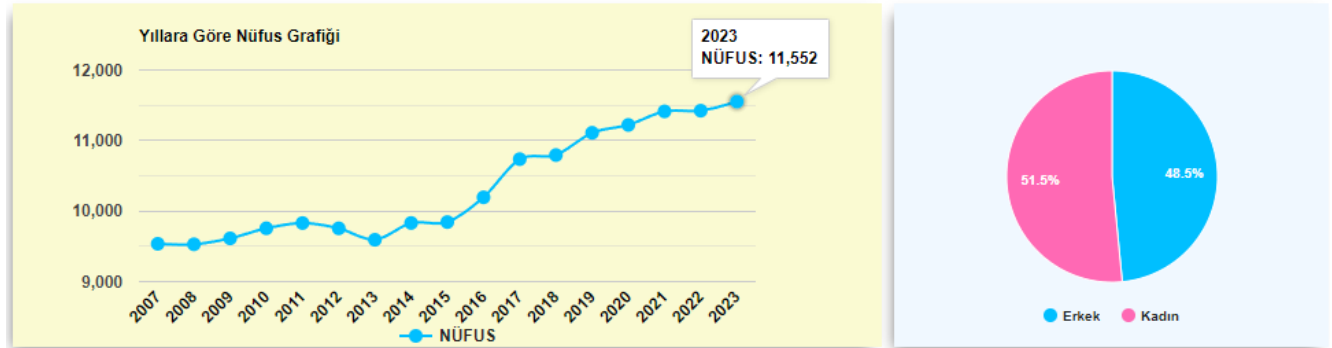


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,13
ARTIŞ MİKTARI 129

KONAK Mahallesi Genel Bilgileri

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

AYDIN SÖKE KONAK MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



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

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 23 / 61

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

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

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

¹ [TCMB](#)



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 24 / 61

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

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

2.2 Finansal Koşullar

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 25 / 61

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

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

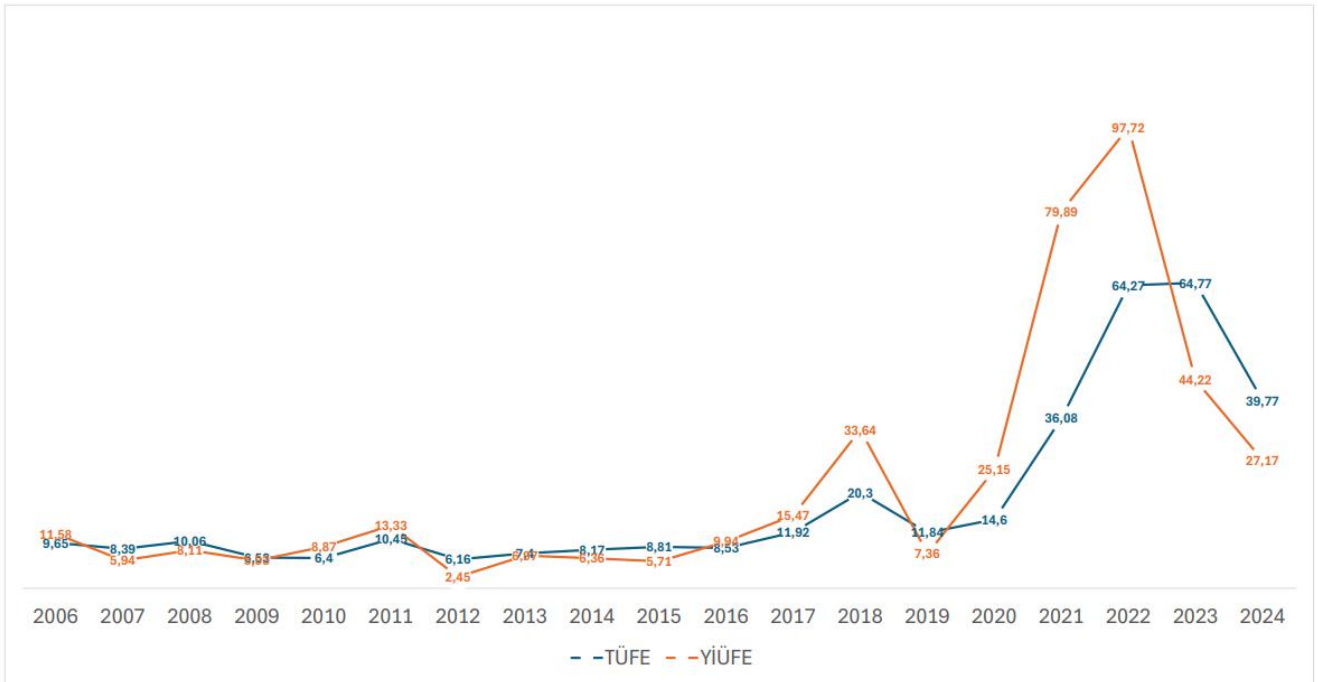
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

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

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



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 26 / 61

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024
[2003=100]

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

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,40
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 27 / 61

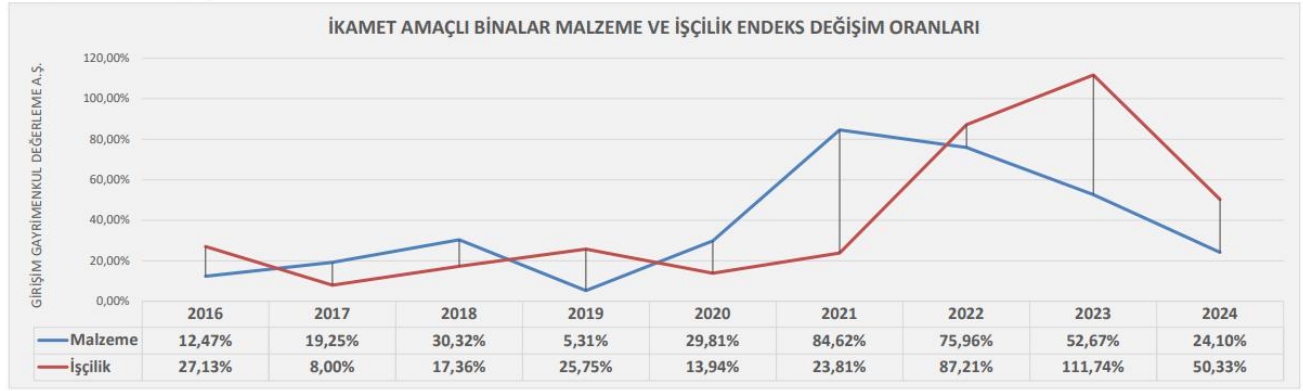
Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	F						41			41.00.1						41.00.2		
		İnşaat						Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
		Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,55	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,83%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024



4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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

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

1. Bodrum Katta ; Dükkanlara ait depolar,

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

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

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

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

Blok girişi Zemin Kat seviyesinden ve İstasyon Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 28 / 61

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

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

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

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

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

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

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

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

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

129. Diğer Hususlar

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

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

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

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

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

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 29 / 61

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 30 / 61

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 31 / 61

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

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

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

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

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

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

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

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

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

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

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **32 / 61**

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 33 / 61

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

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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 Sahibinden/0533 412 33 36

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

Emsal 2 Realty World/0506 928 95 44

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

Emsal 3 ÖZCAN Emlak/0552 759 07 48

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

Emsal 4 Kabasakal Yapı/0531 387 92 92

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

Emsal Bilgileri

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

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





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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 35 / 61

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

Emsal Uyumlaştırma

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

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

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

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

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

5.1.4.'te yer alan çalışma ile;

Zemin Kat için ; 101.000 TL/m²

Bodrum Kat için ; 25.250 TL/m²

birim değer takdir edilmiştir.

Buna göre **pazar değeri**;

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 36 / 61

- 5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.
- 5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.
- 5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.
- 5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)
- 5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni
Kullanılmamıştır.
- 5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar
Kullanılmamıştır.
- 5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler
Kullanılmamıştır.
- 5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)
Kullanılmamıştır.
- 5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)
- 5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)
- Kiralık Emsaller**
- Emsal 1 EFE Emlak/0532 549 84 91**
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, sokak üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 30 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 17.500-TL bedelle kiralıktır.
- Emsal 2 URAS Emlak/0535 412 82 85**
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan Zemin katında konumlu 70 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 35.000-TL bedelle kiralıktır.
- Emsal 3 ÇARŞI Emlak/0505 844 62 09**
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde yer alan binanın Bodrum+ Zemin Katında konumlu, 100 m² Bodrum, 180 m² Zemin Katından ibaret toplam 280 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 65.000-TL bedelle kiralıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 180 m², Bodrum Kat: (100/4) m²= 25 m² = 205 m²
- Emsal 4 GHO Gayrimenkul/0532 330 71 48**
Değerleme konusu bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 100 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 32.000-TL bedelle kiralıktır.



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **37 / 61**

Kiralık Emsal Bilgileri

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



Kiralık Emsal Uyumlaştırma

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

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

Pazar Kirası;

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

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

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **38 / 61**

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

[5.1.5.](#)'te yapılan çalışma ile;

Pazar değeri ; 18.800.000 TL takdir edilmiştir.

[5.4.1.](#)'de yapılan çalışma ile;

Pazar kirası ; 76.000 TL/ay takdir edilmiştir.

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

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

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

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 39 / 61

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

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

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

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

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

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

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **40 / 61**

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 18.800.000 TL (OnsekizMilyonSekizyüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası;

76.000,00 TL/Ay (YetmişaltıBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 41 / 61

EKLER

1. Tapu Örneği

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AYDIN		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SÖKE					
	Mahallesi	KONAK					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
21K.IIID	31	4	İKİ BLOKLU BEŞER KATLI BETONARME BİNA VE ARSA	ha	m ²	dm ²	
						1.023,36 m ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 17904152 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☒		☐		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		BATARLI DÜKKAN		4/80	A/-	ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : E1:DEPO YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:20/06/1991					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1187	34	335		20/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur Mehmet Ali GÜNDOĞDU Yetkil Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Mülkiyetin gayri rücu hakları ile beraber tapu süzmesine müracaat edilmelidir. Tebligat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199	

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 42 / 61

2. TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:08



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	31/4
Taşınmaz Kimlik No:	17904152	AT Yüzölçüm(m2):	1023.36
il/ilçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BATARLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONAK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//9
Cilt/Sayfa No:	34/3353	Arsa Pay/Payda:	4/80
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ BLOKLU BEŞER KATLI BETONARME BİNA VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

1 / 2

Beyan	BU TAŞINMAZ KAT İRTİFAKLIDIR(Şablon: Diğer)			
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Söke - 09-11-2009 09:47 - 14254	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1435198	Depo	E1:DEPO	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515734861	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-01-2020 1187	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6JHdChEBCmA kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **43 / 61**

3. Proje Bilgileri

Yazılı İmar Durumu



**T.C.
AYDIN İLİ
SÖKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : E-83887969-310.99-230684
Konu : İmar Durumu.

10.12.2024

**ŞEKERBANK T.A.Ş.
SÖKE**

İlgi:10/12/2024 tarih ve 143-2024 sayılı yazınız.

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

Bilgilerinize rica ederim.

**e-imzalıdır
Vural TOSUN
Belediye Başkan Yardımcısı**



Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 1733821572290#1 belge takip no ile e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Konak Mahallesi, Saraçlar Caddesi No:19, 09200 Söke/Aydın Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: EBRU YANAR
Tel : (0256) 5182311(319)Faks: 0 (256) 518 20 93 Elektronik Ağ: www.soke.bel.tr E mail:



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 44 / 61

A BLOK			
BODRUM KAT			
1 Nolu Dükkan mit depo	: 103.71 m2		
2 " " " "	: 101.88 m2		
Kalorifer ve Hidrofor Daire	: 48.74 m2		
Depo	: 28.56 m2		
Kapıcı Dairesi	: 43.90 m2		
Merdiven ve Hol	: 12.88 m2		
B BLOK			
BODRUM KAT			
Otopark	: 331.38 m2		
Merdiven	: 17.42 m2		
A BLOK		B BLOK	
ZEMİN KAT		ZEMİN KAT	
1 Nolu Dükkan	: 161.59 m2	1 Nolu Daire	: 159.99 m2
2 " "	: 161.59 m2	2 " "	: 159.99 m2
Apt.Girişi ve Merdiven	: 26.25 m2	Apt.Girişi ve Merdiven	: 26.25 m2
ASMA KAT			
1 Nolu Dükkan mit olan	: 39.20 m2		
2 " " " "	: 39.20 m2		
A BLOK		B BLOK	
NORMAL KAT		NORMAL KAT	
1 Nolu Daire	: 168.95 m2	1 Nolu Daire	: 165.35 m2
2 " "	: 168.95 m2	2 " "	: 165.35 m2
Merdiven	: 15.54 m2	Merdiven	: 15.54 m2
DAİRELERİN NET ALANLARI			
İSTASYON CADDESİ		CENGİZ SOKAK	
Normal Kat: 148.44m2		Zemin Kat: 137.88m2	
		Normal Kat: 143.06m2	

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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 45 / 61

DETAY MİMARLIK MÜHENDİSLİK

ADRES: Kavaklıbı cad. Tuntaş İşhanı kat:2 no:62 Tel:18879 SÖKE

YERİNDE GÖRÜLDÜ RUHSAT

TEMEL ÜSTÜ VİZESİ

YAPININ SAHİBİ ERKAYA İNŞAAT ORT. (CEMAL ÖZBAŞ APT) KULLANMA AMACI TİCARİ + MESKEN

İLÇE	BELEDİYE	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL	PAFTA	İM DURTAR
SÖKE	SÖKE	KONAK	STASYON CAD CENGİZ SOK	31	4	21K. III	

BODRUM	ZEMİN	BİRİNCİ	İKİNCİ	ÜÇÜNCÜ	DÖRDÜNCÜ	TOPLAM

ÖLÇEK MİMARİ PROJE 1/200-1/50 STATİK PROJE

ADI SOYADI UNVANI ODA SİCİL ODA BEĞE BELED SİCİL İMZA

Metin CAVUŞOĞLU

GİRGIN OZALIT Kavaklıbı cad. Tuntaş İşhanı kat:3/81 Tel:18027 SÖKE

İMAR KANUNU ve ZELZELE Yönetmeliğine Göre Tasarlanmıştır

1 ve 2 BLOKTA BODRUM ZEMİN KAT KAT İKİ ÜÇÜ KAT İÇİN STATİK OLUNUR 06/08/1990

Yusuf ERVİLDİZ SÖKE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK BÖLÜMÜ

İMAR KANUNU ve ZELZELE Yönetmeliğine Göre Tasarlanmıştır

İMAR YÖNÜNDEN SAKINCISI YOKTUR. 30.03.2000

MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ SÖKE ŞUBESİNE BAĞLI MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje, Mimarlar Odası'na verildiği 14.5.2024 no'lu Yetki Belgesine sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, parçama ve ekleri ile uyumlu olarak değerlendirilmiştir. Sayın 06/08-02 Tarih: 30.03.2000 Mimarlar Odası adına:

MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ SÖKE ŞUBESİNE BAĞLI MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje, Mimarlar Odası'na verildiği 15.5.2024 no'lu Yetki Belgesine sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, parçama ve ekleri ile uyumlu olarak değerlendirilmiştir. Sayın 06/08-02 Tarih: 30.03.2000 Mimarlar Odası adına:

İmaratın tüm katlarının betonla dışlanacağı beldeye göre yapılacaktır. Binaların Dış Cephe ve Boyanması, İnşaatın Kullandıkları Bütün Malzemelerin T.C.E. Onaylı Olması Gerektir.

06.08.1990 tarih, Cilt:13, Sayfa:15, Sayfa No:236'da imarata ilişkin olarak 1994 yılında çıkarılan 4846 sayılı kanunla, ancak o zamanın ruhsatı alınmamış olan Zemin Katları 10 No'lu beğenme belgesinde deklare edilmiştir. Yapı Kullanan İmaratın 03/03/2000 tarihinde Ruhsatı verilmiştir.

MİMAR CONYAT BELEDİYESİ SÖKE BELEDİYESİ İMAR ŞEKLİ MÜDÜRÜ

İmaratın tüm katlarının betonla dışlanacağı beldeye göre yapılacaktır. Binaların Dış Cephe ve Boyanması, İnşaatın Kullandıkları Bütün Malzemelerin T.C.E. Onaylı Olması Gerektir.

06.08.1990 tarih, Cilt:13, Sayfa:15, Sayfa No:236'da imarata ilişkin olarak 1994 yılında çıkarılan 4846 sayılı kanunla, ancak o zamanın ruhsatı alınmamış olan Zemin Katları 10 No'lu beğenme belgesinde deklare edilmiştir. Yapı Kullanan İmaratın 03/03/2000 tarihinde Ruhsatı verilmiştir.

MİMAR CONYAT BELEDİYESİ SÖKE BELEDİYESİ İMAR ŞEKLİ MÜDÜRÜ

ŞEKERBANK T.A.Ş.

SÖKE ŞUBESİ 2009-179

PROJE MÜHÜRÜNDEN ADI UNVANI ODA BELEDİYESİ ODA SİCİL NO BELEDİYESİ SİCİL NO İMZA

ODA VİZESİ

YAPININ SAHİBİ KULLANMA AMACI

Kİ	KÖRSE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İM
		Konak	Stasyon	21K. II	31	4	

ORTAK EŞİTLERİNE GÖRE YAPININ

İMARATIN HİZ. Dİ.	STATİK HİZ. Dİ.	MALİYET HİZ. Dİ.	KAT. HİZ. Dİ.	ALIN. HİZ. Dİ.	İNŞAAT HİZ. Dİ.	EN BÜY. HİZ. Dİ.	EN BÜY. HİZ. Dİ.	PARSEL HİZ. Dİ.

ÖLÇEK YAPAN ONAY

MİMARİ DİKTİ

SÖKE ŞUBESİNE İmar Kanunu ve ZELZELE Yönetmeliğine Göre Tasarlanmıştır

1 ve 2 BLOKTA BODRUM ZEMİN KAT KAT İKİ ÜÇÜ KAT İÇİN STATİK OLUNUR 06/08/1990

Yusuf ERVİLDİZ SÖKE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK BÖLÜMÜ

İMAR KANUNU ve ZELZELE Yönetmeliğine Göre Tasarlanmıştır

İMAR YÖNÜNDEN SAKINCISI YOKTUR. 30.03.2000

MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ SÖKE ŞUBESİNE BAĞLI MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje, Mimarlar Odası'na verildiği 14.5.2024 no'lu Yetki Belgesine sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, parçama ve ekleri ile uyumlu olarak değerlendirilmiştir. Sayın 06/08-02 Tarih: 30.03.2000 Mimarlar Odası adına:

MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ SÖKE ŞUBESİNE BAĞLI MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje, Mimarlar Odası'na verildiği 15.5.2024 no'lu Yetki Belgesine sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, parçama ve ekleri ile uyumlu olarak değerlendirilmiştir. Sayın 06/08-02 Tarih: 30.03.2000 Mimarlar Odası adına:

İmaratın tüm katlarının betonla dışlanacağı beldeye göre yapılacaktır. Binaların Dış Cephe ve Boyanması, İnşaatın Kullandıkları Bütün Malzemelerin T.C.E. Onaylı Olması Gerektir.

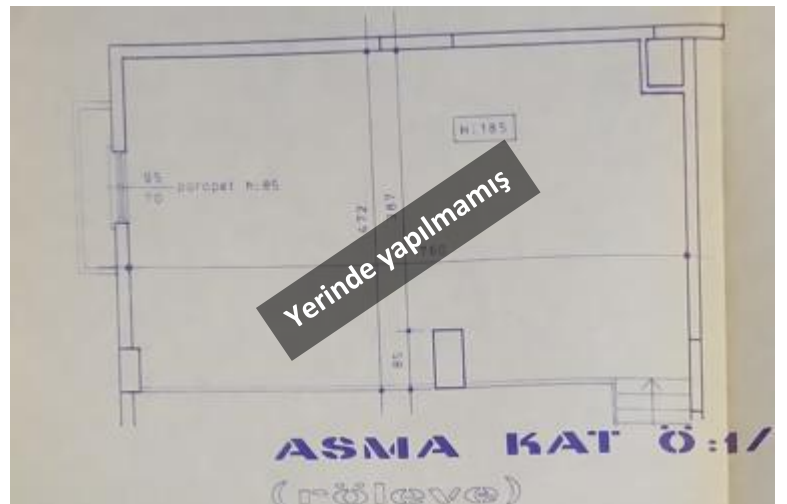
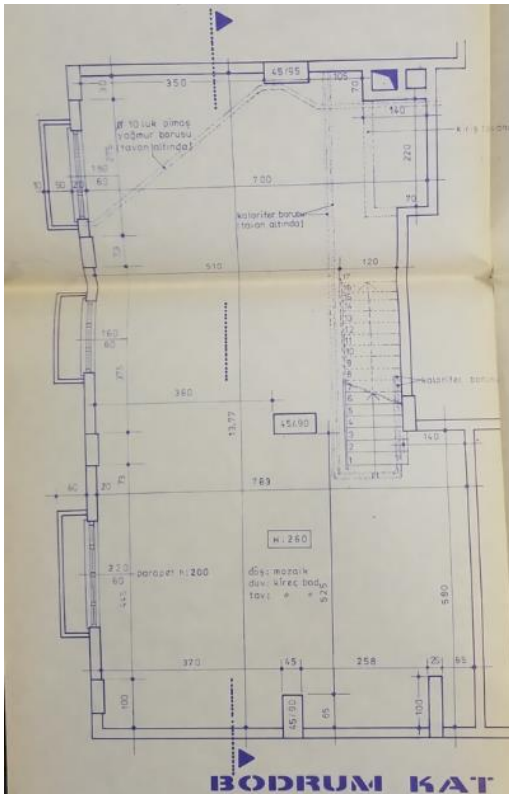
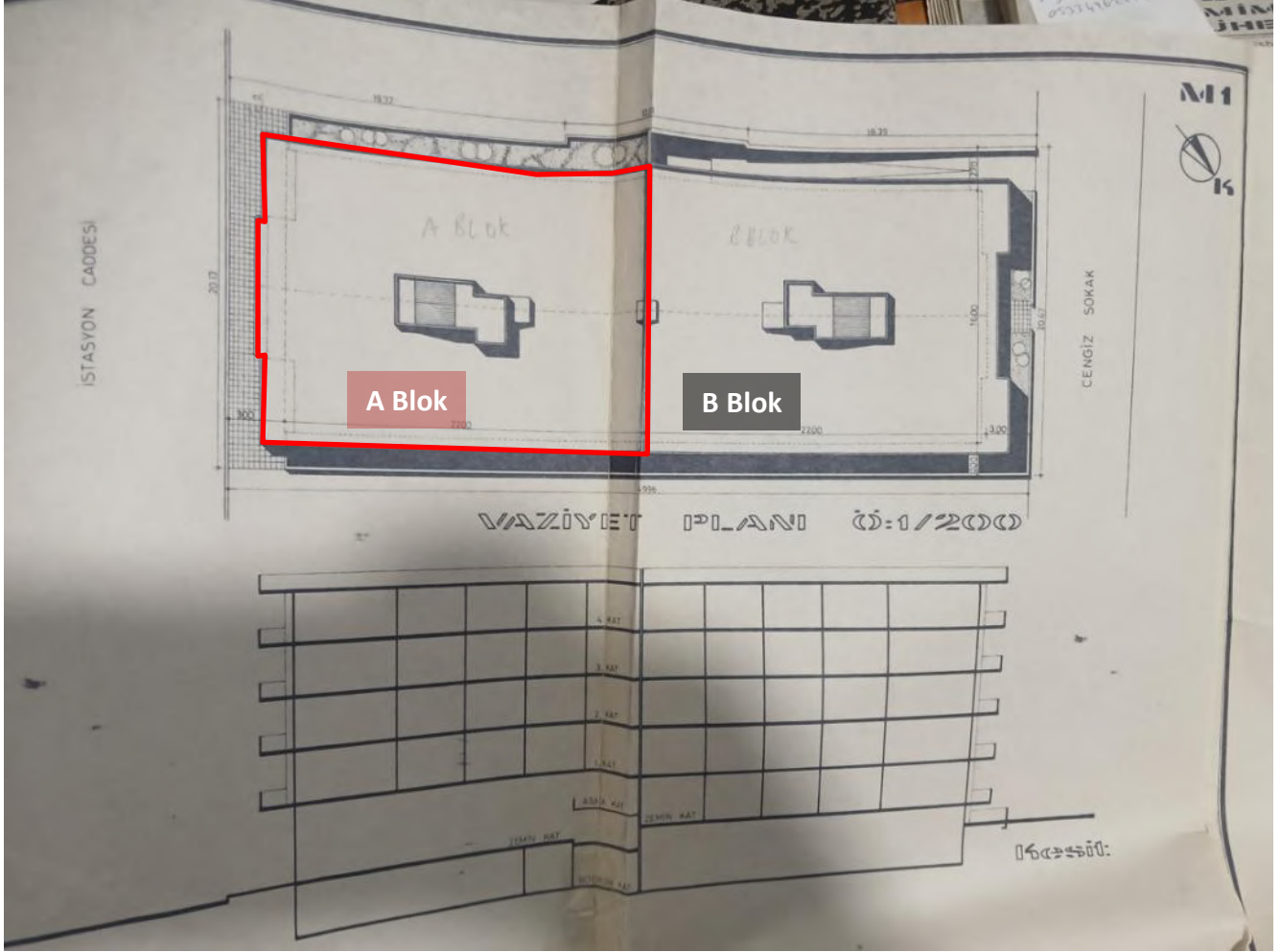
06.08.1990 tarih, Cilt:13, Sayfa:15, Sayfa No:236'da imarata ilişkin olarak 1994 yılında çıkarılan 4846 sayılı kanunla, ancak o zamanın ruhsatı alınmamış olan Zemin Katları 10 No'lu beğenme belgesinde deklare edilmiştir. Yapı Kullanan İmaratın 03/03/2000 tarihinde Ruhsatı verilmiştir.

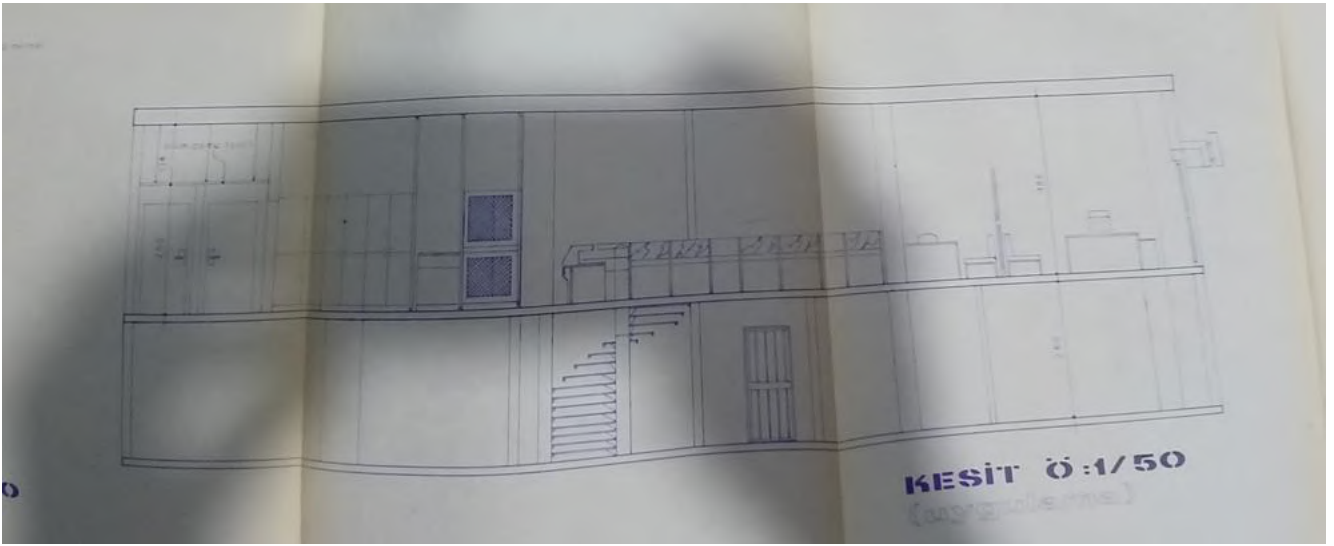
MİMAR CONYAT BELEDİYESİ SÖKE BELEDİYESİ İMAR ŞEKLİ MÜDÜRÜ

İmaratın tüm katlarının betonla dışlanacağı beldeye göre yapılacaktır. Binaların Dış Cephe ve Boyanması, İnşaatın Kullandıkları Bütün Malzemelerin T.C.E. Onaylı Olması Gerektir.

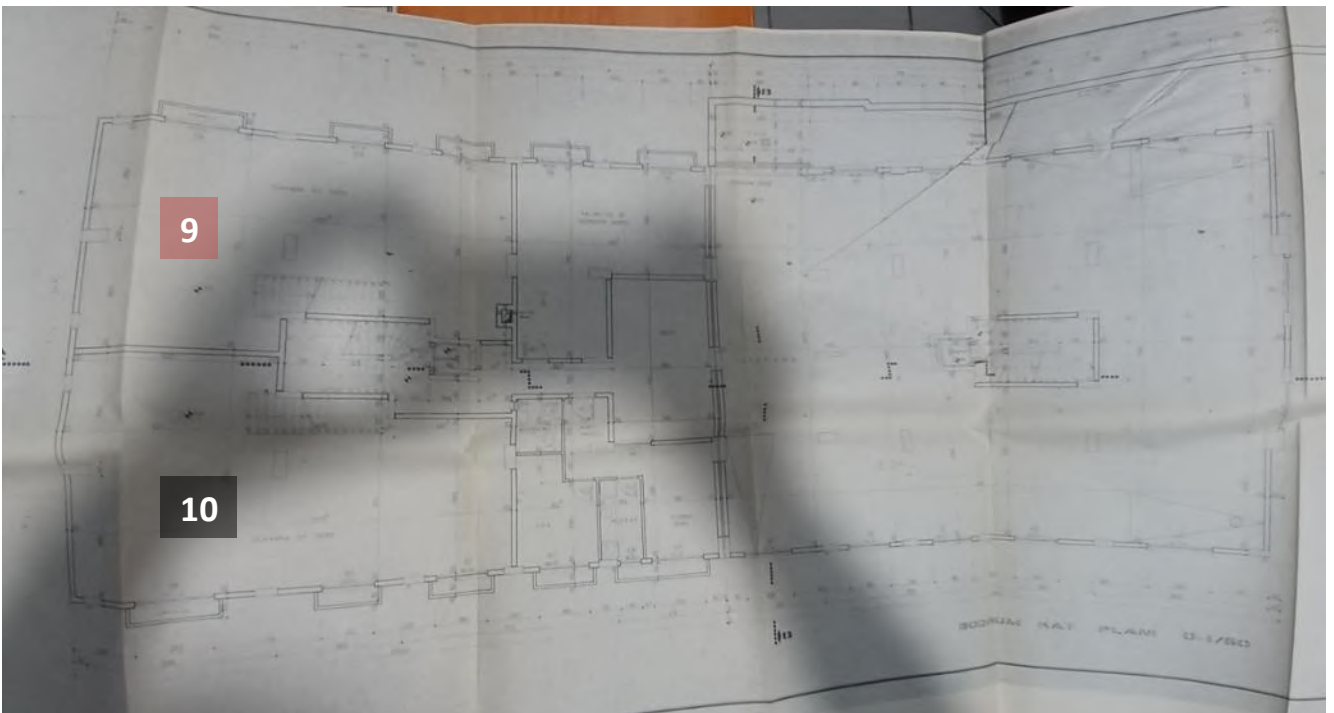
06.08.1990 tarih, Cilt:13, Sayfa:15, Sayfa No:236'da imarata ilişkin olarak 1994 yılında çıkarılan 4846 sayılı kanunla, ancak o zamanın ruhsatı alınmamış olan Zemin Katları 10 No'lu beğenme belgesinde deklare edilmiştir. Yapı Kullanan İmaratın 03/03/2000 tarihinde Ruhsatı verilmiştir.

MİMAR CONYAT BELEDİYESİ SÖKE BELEDİYESİ İMAR ŞEKLİ MÜDÜRÜ

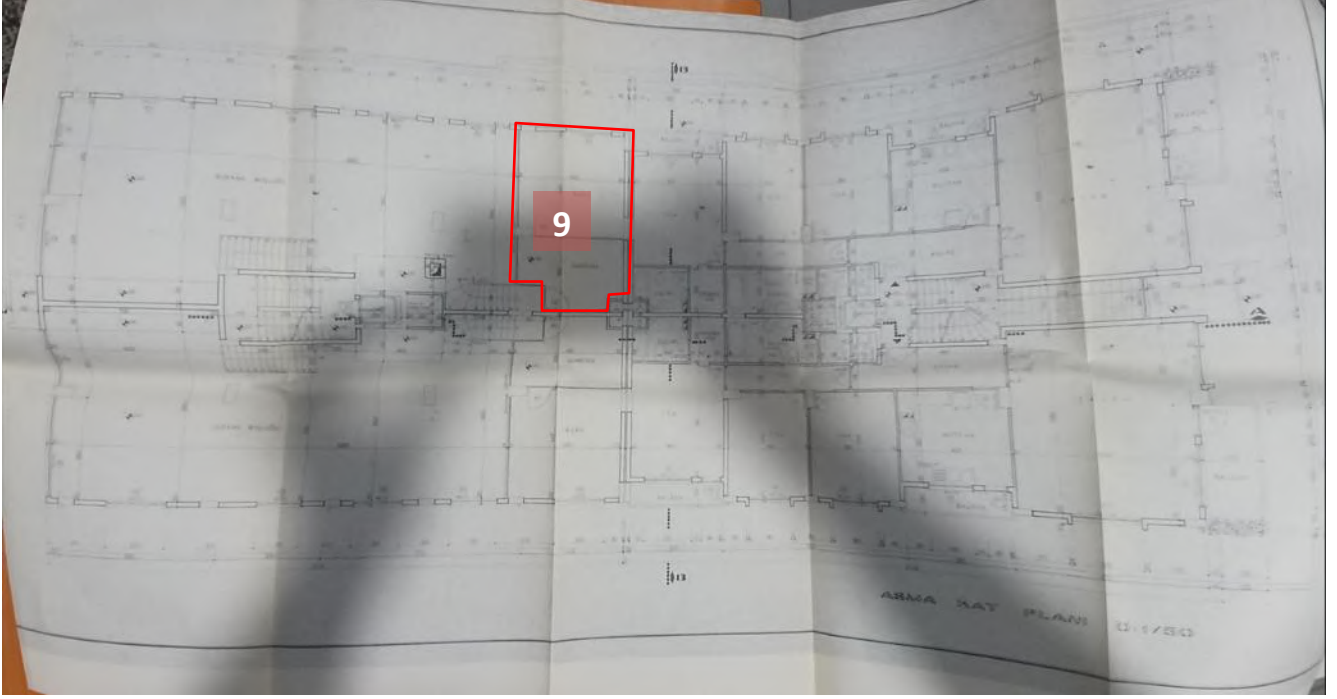




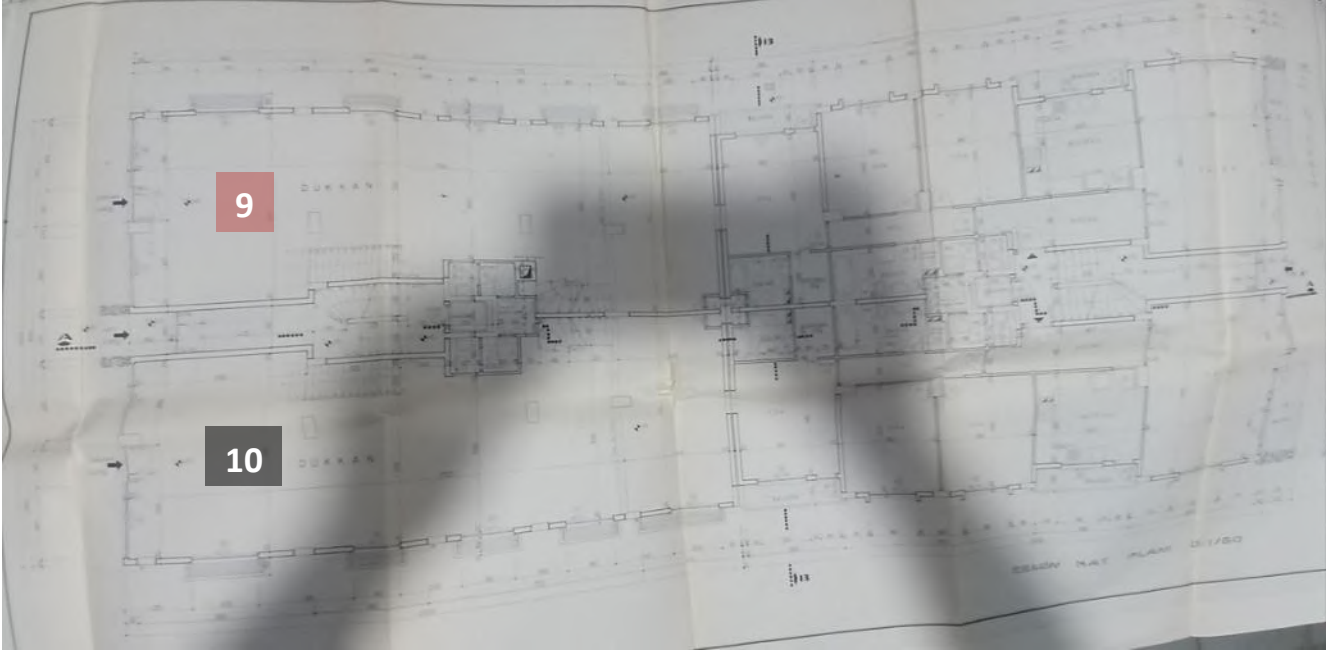
A-B Blok Bodrum Kat

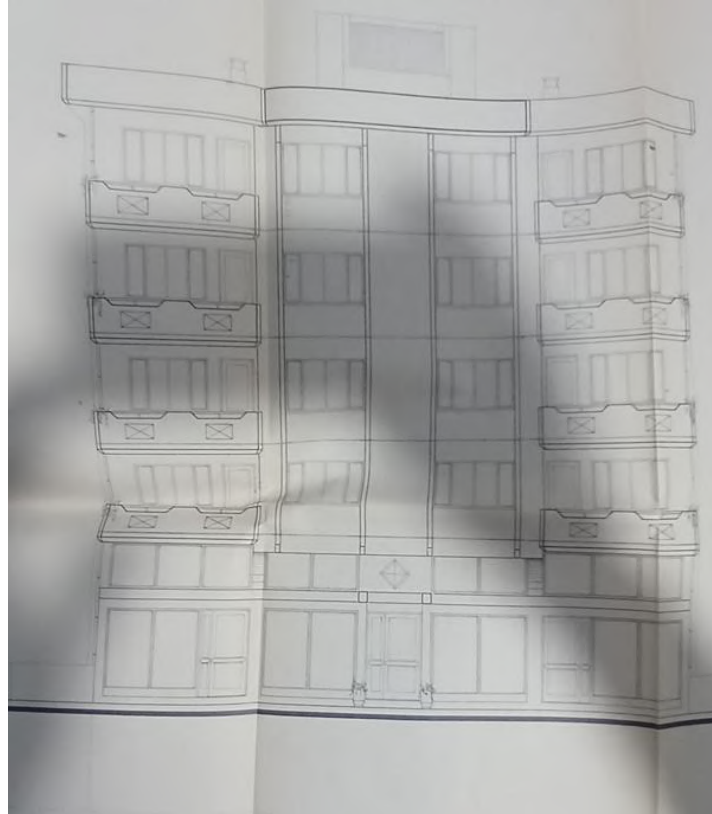
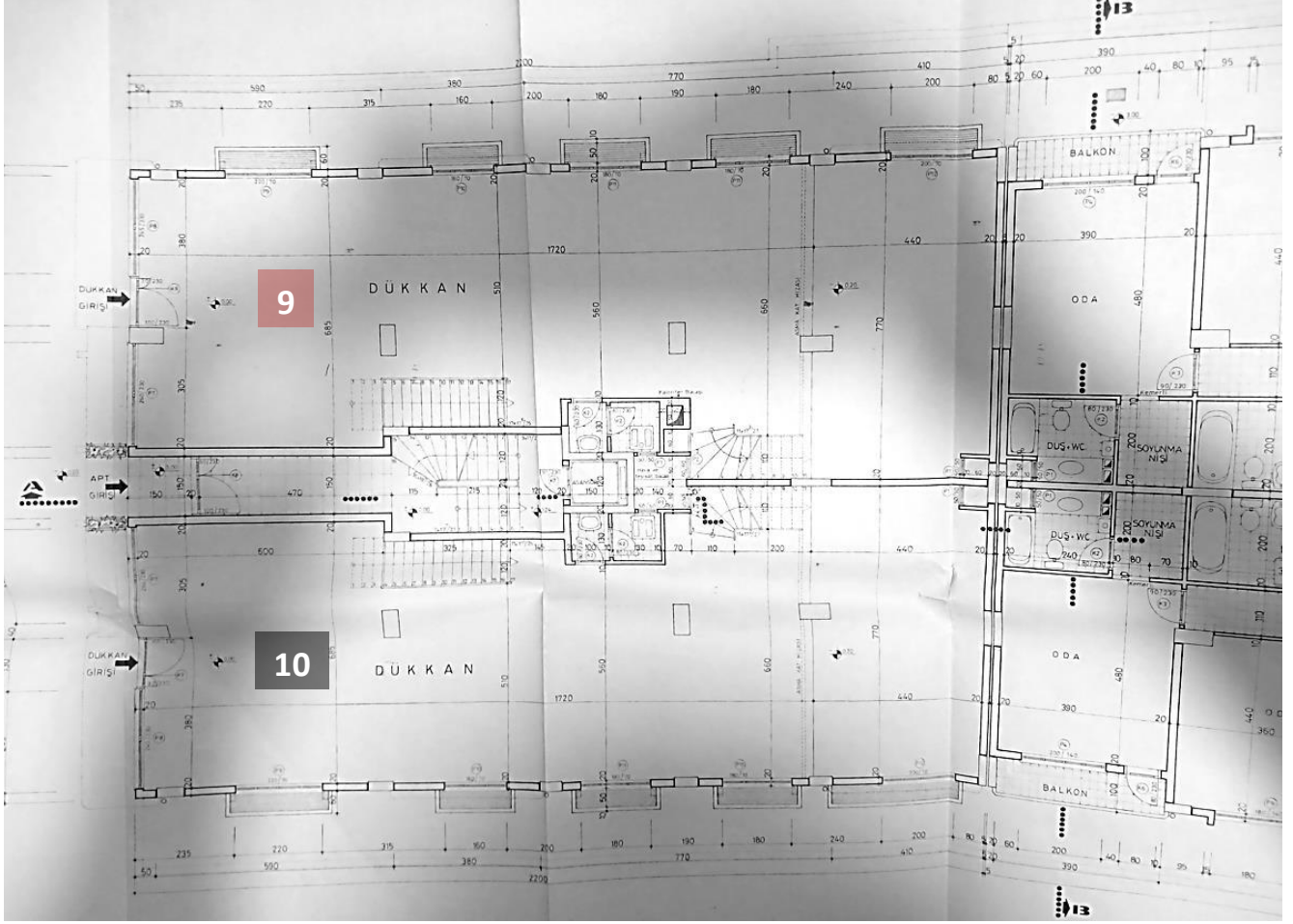


Asma Kat



A-B Blok Zemin Kat

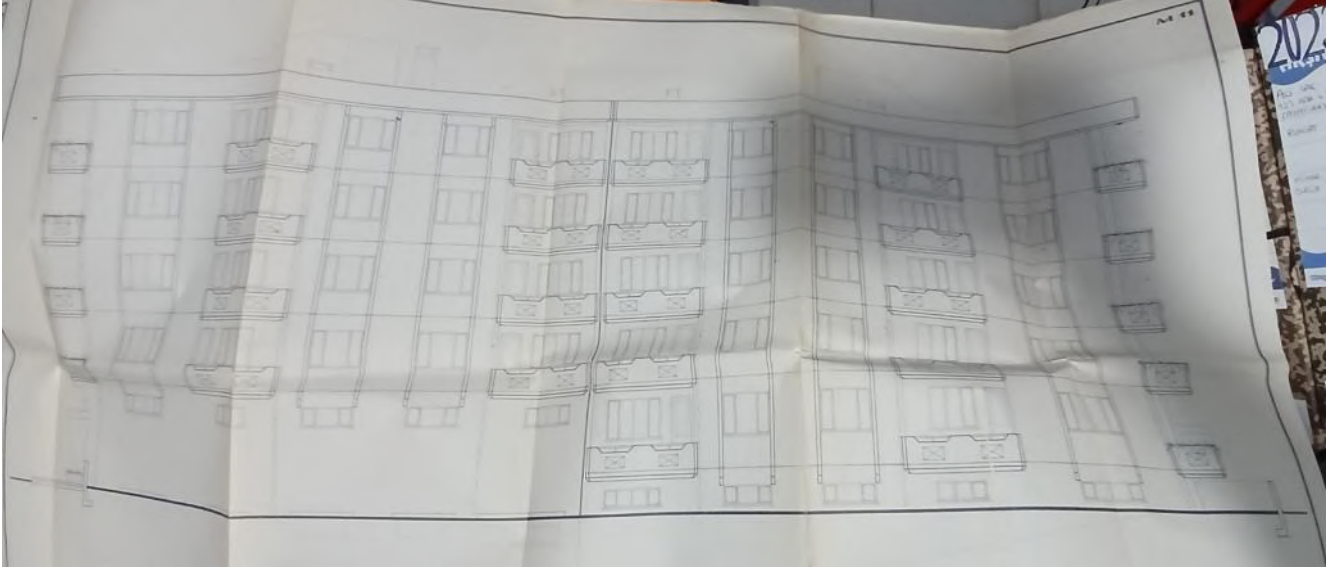
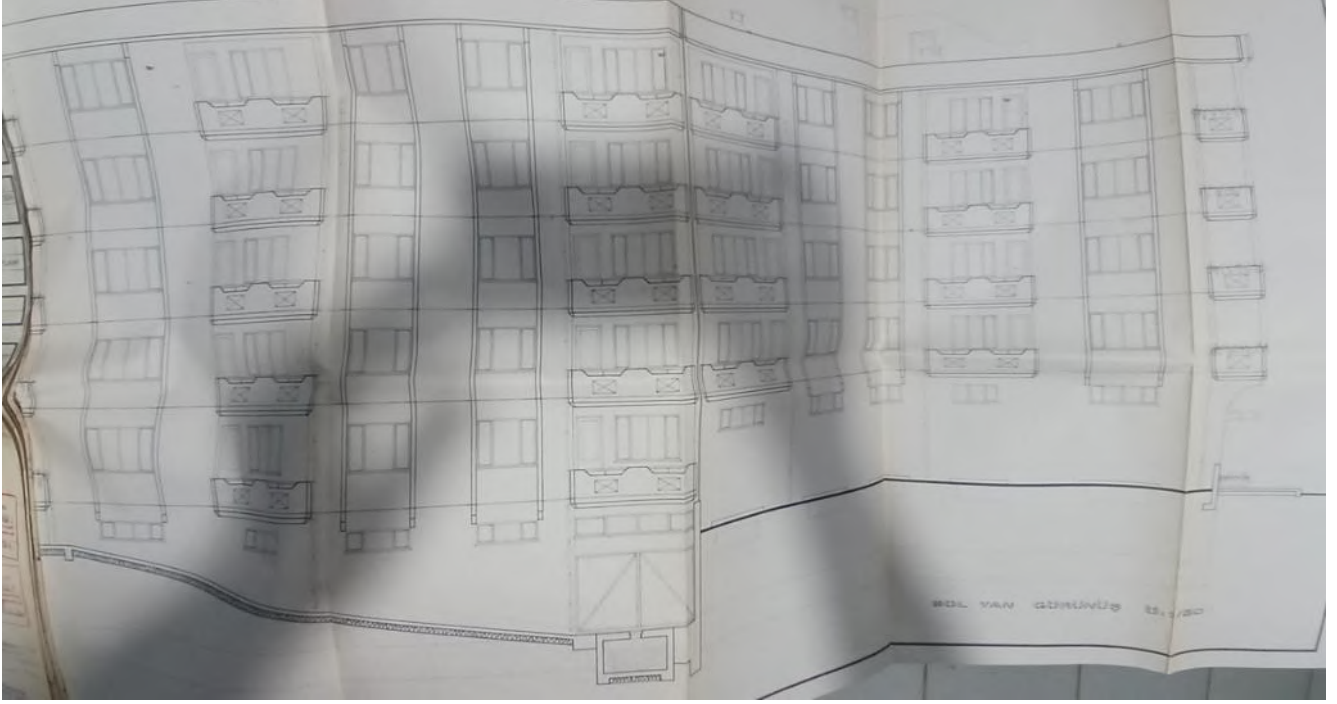






GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aydın, Söke, Konak Mah. 31 Ada 4 Parsel
A Blok 9 Bağimsız Bölüm No.lu Batarlı Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 51 / 61



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **53 / 61**

9 No.lu Bağımsız Bölüm Tadilat Ruhsatı

YAPİ RİHSATI			
1. Bağımsız Bölüm No: 9041/31/20/10		2. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
3. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		4. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
5. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		6. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
7. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		8. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
9. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		10. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
11. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		12. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
13. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		14. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
15. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		16. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
17. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		18. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
19. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		20. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
21. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		22. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
23. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		24. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
25. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		26. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
27. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		28. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
29. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		30. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
31. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		32. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
33. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		34. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
35. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		36. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
37. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		38. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
39. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		40. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
41. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		42. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
43. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		44. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
45. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		46. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
47. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		48. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
49. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		50. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
51. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		52. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
53. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		54. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
55. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		56. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
57. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		58. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
59. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		60. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
61. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		62. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
63. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		64. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
65. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		66. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
67. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		68. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
69. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		70. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
71. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		72. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
73. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		74. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
75. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		76. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
77. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		78. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
79. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		80. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
81. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		82. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
83. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		84. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
85. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		86. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
87. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		88. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
89. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		90. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
91. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		92. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
93. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		94. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
95. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		96. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
97. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		98. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	
99. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10		100. Bağımsız Bölüm Adı: 9041/31/20/10	



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa **54 / 61**

Yapı Denetimi		101 Adres	102 Adres	103 Adres	104 Adres
101 Adres	102 Adres	103 Adres	104 Adres	105 Adres	106 Adres
107 Adres	108 Adres	109 Adres	110 Adres	111 Adres	112 Adres
113 Adres	114 Adres	115 Adres	116 Adres	117 Adres	118 Adres
119 Adres	120 Adres	121 Adres	122 Adres	123 Adres	124 Adres
125 Adres	126 Adres	127 Adres	128 Adres	129 Adres	130 Adres
131 Adres	132 Adres	133 Adres	134 Adres	135 Adres	136 Adres
137 Adres	138 Adres	139 Adres	140 Adres	141 Adres	142 Adres
143 Adres	144 Adres	145 Adres	146 Adres	147 Adres	148 Adres
149 Adres	150 Adres	151 Adres	152 Adres	153 Adres	154 Adres
155 Adres	156 Adres	157 Adres	158 Adres	159 Adres	160 Adres
161 Adres	162 Adres	163 Adres	164 Adres	165 Adres	166 Adres
167 Adres	168 Adres	169 Adres	170 Adres	171 Adres	172 Adres
173 Adres	174 Adres	175 Adres	176 Adres	177 Adres	178 Adres
179 Adres	180 Adres	181 Adres	182 Adres	183 Adres	184 Adres
185 Adres	186 Adres	187 Adres	188 Adres	189 Adres	190 Adres
191 Adres	192 Adres	193 Adres	194 Adres	195 Adres	196 Adres
197 Adres	198 Adres	199 Adres	200 Adres	201 Adres	202 Adres
203 Adres	204 Adres	205 Adres	206 Adres	207 Adres	208 Adres
209 Adres	210 Adres	211 Adres	212 Adres	213 Adres	214 Adres
215 Adres	216 Adres	217 Adres	218 Adres	219 Adres	220 Adres
221 Adres	222 Adres	223 Adres	224 Adres	225 Adres	226 Adres
227 Adres	228 Adres	229 Adres	230 Adres	231 Adres	232 Adres
233 Adres	234 Adres	235 Adres	236 Adres	237 Adres	238 Adres
239 Adres	240 Adres	241 Adres	242 Adres	243 Adres	244 Adres
245 Adres	246 Adres	247 Adres	248 Adres	249 Adres	250 Adres
251 Adres	252 Adres	253 Adres	254 Adres	255 Adres	256 Adres
257 Adres	258 Adres	259 Adres	260 Adres	261 Adres	262 Adres
263 Adres	264 Adres	265 Adres	266 Adres	267 Adres	268 Adres
269 Adres	270 Adres	271 Adres	272 Adres	273 Adres	274 Adres
275 Adres	276 Adres	277 Adres	278 Adres	279 Adres	280 Adres
281 Adres	282 Adres	283 Adres	284 Adres	285 Adres	286 Adres
287 Adres	288 Adres	289 Adres	290 Adres	291 Adres	292 Adres
293 Adres	294 Adres	295 Adres	296 Adres	297 Adres	298 Adres
299 Adres	300 Adres	301 Adres	302 Adres	303 Adres	304 Adres
305 Adres	306 Adres	307 Adres	308 Adres	309 Adres	310 Adres
311 Adres	312 Adres	313 Adres	314 Adres	315 Adres	316 Adres
317 Adres	318 Adres	319 Adres	320 Adres	321 Adres	322 Adres
323 Adres	324 Adres	325 Adres	326 Adres	327 Adres	328 Adres
329 Adres	330 Adres	331 Adres	332 Adres	333 Adres	334 Adres
335 Adres	336 Adres	337 Adres	338 Adres	339 Adres	340 Adres
341 Adres	342 Adres	343 Adres	344 Adres	345 Adres	346 Adres
347 Adres	348 Adres	349 Adres	350 Adres	351 Adres	352 Adres
353 Adres	354 Adres	355 Adres	356 Adres	357 Adres	358 Adres
359 Adres	360 Adres	361 Adres	362 Adres	363 Adres	364 Adres
365 Adres	366 Adres	367 Adres	368 Adres	369 Adres	370 Adres
371 Adres	372 Adres	373 Adres	374 Adres	375 Adres	376 Adres
377 Adres	378 Adres	379 Adres	380 Adres	381 Adres	382 Adres
383 Adres	384 Adres	385 Adres	386 Adres	387 Adres	388 Adres
389 Adres	390 Adres	391 Adres	392 Adres	393 Adres	394 Adres
395 Adres	396 Adres	397 Adres	398 Adres	399 Adres	400 Adres
401 Adres	402 Adres	403 Adres	404 Adres	405 Adres	406 Adres
407 Adres	408 Adres	409 Adres	410 Adres	411 Adres	412 Adres
413 Adres	414 Adres	415 Adres	416 Adres	417 Adres	418 Adres
419 Adres	420 Adres	421 Adres	422 Adres	423 Adres	424 Adres
425 Adres	426 Adres	427 Adres	428 Adres	429 Adres	430 Adres
431 Adres	432 Adres	433 Adres	434 Adres	435 Adres	436 Adres
437 Adres	438 Adres	439 Adres	440 Adres	441 Adres	442 Adres
443 Adres	444 Adres	445 Adres	446 Adres	447 Adres	448 Adres
449 Adres	450 Adres	451 Adres	452 Adres	453 Adres	454 Adres
455 Adres	456 Adres	457 Adres	458 Adres	459 Adres	460 Adres
461 Adres	462 Adres	463 Adres	464 Adres	465 Adres	466 Adres
467 Adres	468 Adres	469 Adres	470 Adres	471 Adres	472 Adres
473 Adres	474 Adres	475 Adres	476 Adres	477 Adres	478 Adres
479 Adres	480 Adres	481 Adres	482 Adres	483 Adres	484 Adres
485 Adres	486 Adres	487 Adres	488 Adres	489 Adres	490 Adres
491 Adres	492 Adres	493 Adres	494 Adres	495 Adres	496 Adres
497 Adres	498 Adres	499 Adres	500 Adres	501 Adres	502 Adres
503 Adres	504 Adres	505 Adres	506 Adres	507 Adres	508 Adres
509 Adres	510 Adres	511 Adres	512 Adres	513 Adres	514 Adres
515 Adres	516 Adres	517 Adres	518 Adres	519 Adres	520 Adres
521 Adres	522 Adres	523 Adres	524 Adres	525 Adres	526 Adres
527 Adres	528 Adres	529 Adres	530 Adres	531 Adres	532 Adres
533 Adres	534 Adres	535 Adres	536 Adres	537 Adres	538 Adres
539 Adres	540 Adres	541 Adres	542 Adres	543 Adres	544 Adres
545 Adres	546 Adres	547 Adres	548 Adres	549 Adres	550 Adres
551 Adres	552 Adres	553 Adres	554 Adres	555 Adres	556 Adres
557 Adres	558 Adres	559 Adres	560 Adres	561 Adres	562 Adres
563 Adres	564 Adres	565 Adres	566 Adres	567 Adres	568 Adres
569 Adres	570 Adres	571 Adres	572 Adres	573 Adres	574 Adres
575 Adres	576 Adres	577 Adres	578 Adres	579 Adres	580 Adres
581 Adres	582 Adres	583 Adres	584 Adres	585 Adres	586 Adres
587 Adres	588 Adres	589 Adres	590 Adres	591 Adres	592 Adres
593 Adres	594 Adres	595 Adres	596 Adres	597 Adres	598 Adres
599 Adres	600 Adres	601 Adres	602 Adres	603 Adres	604 Adres
605 Adres	606 Adres	607 Adres	608 Adres	609 Adres	610 Adres
611 Adres	612 Adres	613 Adres	614 Adres	615 Adres	616 Adres
617 Adres	618 Adres	619 Adres	620 Adres	621 Adres	622 Adres
623 Adres	624 Adres	625 Adres	626 Adres	627 Adres	628 Adres
629 Adres	630 Adres	631 Adres	632 Adres	633 Adres	634 Adres
635 Adres	636 Adres	637 Adres	638 Adres	639 Adres	640 Adres
641 Adres	642 Adres	643 Adres	644 Adres	645 Adres	646 Adres
647 Adres	648 Adres	649 Adres	650 Adres	651 Adres	652 Adres
653 Adres	654 Adres	655 Adres	656 Adres	657 Adres	658 Adres
659 Adres	660 Adres	661 Adres	662 Adres	663 Adres	664 Adres
665 Adres	666 Adres	667 Adres	668 Adres	669 Adres	670 Adres
671 Adres	672 Adres	673 Adres	674 Adres	675 Adres	676 Adres
677 Adres	678 Adres	679 Adres	680 Adres	681 Adres	682 Adres
683 Adres	684 Adres	685 Adres	686 Adres	687 Adres	688 Adres
689 Adres	690 Adres	691 Adres	692 Adres	693 Adres	694 Adres
695 Adres	696 Adres	697 Adres	698 Adres	699 Adres	700 Adres
701 Adres	702 Adres	703 Adres	704 Adres	705 Adres	706 Adres
707 Adres	708 Adres	709 Adres	710 Adres	711 Adres	712 Adres
713 Adres	714 Adres	715 Adres	716 Adres	717 Adres	718 Adres
719 Adres	720 Adres	721 Adres	722 Adres	723 Adres	724 Adres
725 Adres	726 Adres	727 Adres	728 Adres	729 Adres	730 Adres
731 Adres	732 Adres	733 Adres	734 Adres	735 Adres	736 Adres
737 Adres	738 Adres	739 Adres	740 Adres	741 Adres	742 Adres
743 Adres	744 Adres	745 Adres	746 Adres	747 Adres	748 Adres
749 Adres	750 Adres	751 Adres	752 Adres	753 Adres	754 Adres
755 Adres	756 Adres	757 Adres	758 Adres	759 Adres	760 Adres
761 Adres	762 Adres	763 Adres	764 Adres	765 Adres	766 Adres
767 Adres	768 Adres	769 Adres	770 Adres	771 Adres	772 Adres
773 Adres	774 Adres	775 Adres	776 Adres	777 Adres	778 Adres
779 Adres	780 Adres	781 Adres	782 Adres	783 Adres	784 Adres
785 Adres	786 Adres	787 Adres	788 Adres	789 Adres	790 Adres
791 Adres	792 Adres	793 Adres	794 Adres	795 Adres	796 Adres
797 Adres	798 Adres	799 Adres	800 Adres	801 Adres	802 Adres
803 Adres	804 Adres	805 Adres	806 Adres	807 Adres	808 Adres
809 Adres	810 Adres	811 Adres	812 Adres	813 Adres	814 Adres
815 Adres	816 Adres	817 Adres	818 Adres	819 Adres	820 Adres
821 Adres	822 Adres	823 Adres	824 Adres	825 Adres	826 Adres
827 Adres	828 Adres	829 Adres	830 Adres	831 Adres	832 Adres
833 Adres	834 Adres	835 Adres	836 Adres	837 Adres	838 Adres
839 Adres	840 Adres	841 Adres	842 Adres	843 Adres	844 Adres
845 Adres	846 Adres	847 Adres	848 Adres	849 Adres	850 Adres
851 Adres	852 Adres	853 Adres	854 Adres	855 Adres	856 Adres
857 Adres	858 Adres	859 Adres	860 Adres	861 Adres	862 Adres
863 Adres	864 Adres	865 Adres	866 Adres	867 Adres	868 Adres
869 Adres	870 Adres	871 Adres	872 Adres	873 Adres	874 Adres
875 Adres	876 Adres	877 Adres	878 Adres	879 Adres	880 Adres
881 Adres	882 Adres	883 Adres	884 Adres	885 Adres	886 Adres
887 Adres	888 Adres	889 Adres	890 Adres	891 Adres	892 Adres
893 Adres	894 Adres	895 Adres	896 Adres	897 Adres	898 Adres
899 Adres	900 Adres	901 Adres	902 Adres	903 Adres	904 Adres
905 Adres	906 Adres	907 Adres	908 Adres	909 Adres	910 Adres
911 Adres	912 Adres	913 Adres	914 Adres	915 Adres	916 Adres
917 Adres	918 Adres	919 Adres	920 Adres	921 Adres	922 Adres
923 Adres	924 Adres	925 Adres	926 Adres	927 Adres	928 Adres
929 Adres	930 Adres	931 Adres	932 Adres	933 Adres	934 Adres
935 Adres	936 Adres	937 Adres	938 Adres	939 Adres	940 Adres
941 Adres	942 Adres	943 Adres	944 Adres	945 Adres	946 Adres
947 Adres	948 Adres	949 Adres	950 Adres	951 Adres	952 Adres
953 Adres	954 Adres	955 Adres	956 Adres	957 Adres	958 Adres
959 Adres	960 Adres	961 Adres	962 Adres	963 Adres	964 Adres
965 Adres	966 Adres	967 Adres	968 Adres	969 Adres	970 Adres
971 Adres	972 Adres	973 Adres	974 Adres	975 Adres	976 Adres
977 Adres	978 Adres	979 Adres	980 Adres	981 Adres	982 Adres
983 Adres	984 Adres	985 Adres	986 Adres	987 Adres	988 Adres
989 Adres	990 Adres	991 Adres	992 Adres	993 Adres	994 Adres
995 Adres	996 Adres	997 Adres	998 Adres	999 Adres	1000 Adres

129. Diğer Hususlar

A İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.(TOPLAM : 1 İÇKAP)

BELEDİYEMİZCE 31 ADA 4 PARSELE A BLOK ZEMİN KATTA 9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM (İŞYERİ : 304.50 M2) İÇİN YAPI RUHSATI YENİLENMİŞTİR.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 56 / 61

Yapı Kayıt Belgesi



CSB01000518379801

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : JL3HDR4A
Başvuru Numarası : 5183798
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:AYDIN, İlçe:SÖKE, Mahalle:KONAK,
Caddesi:SOKAK:İSTASYON CADDESİ, Dış Kapı
No:85, Ada:31, Parsel:4
Arsa Alanı : 1023,36 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 261,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 9

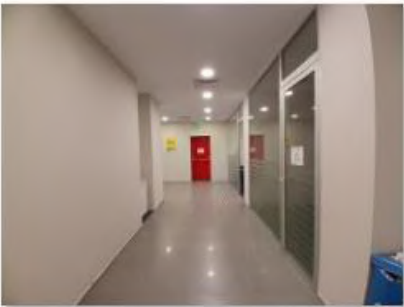
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



5. Taşınmaz Fotoğrafları







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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 59 / 61



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0017
Sayfa 60 / 61

6. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.12.2022

Belge No: 2022-01.11060

Sayın Hüseyin ÇALIŞKAN

(T.C. Kimlik No: 30142741394 - Lisans No: 400852)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2291

Sayın Yasin ÇABUK

(T.C. Kimlik No: 27374272284 - Lisans No: 405180)

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: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1145

Sayın Soner GÖKDAĞLI

(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan