

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**AYDIN SÖKE**  
**DÜKKÂN**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**

**Değer Tarihi: 31.12.2021**

**Rapor Numarası: SKR-2021-00033**



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

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00033
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada, 4 Parselde Kayıtlı "İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa" nitelikli ana taşınmazda yer alan A Blok Zemin Kat 9 Bağımsız Bölüm No'lu "Batarlı Dükkân"
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi, No: 85/A, Söke/Aydın
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.023,36 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	261 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

### 31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.000.000
KDV Dâhil	3.540.000

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	15.000
KDV Dâhil	17.700

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

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

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



## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	11
4.3.1	Söke İlçesi .....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13

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



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



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022

**Rapor Numarası** : SKR-2021-00033

**Raporun Türü** : Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada, 4 Parselde Kayıtlı “İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli Ana Taşınmazda yer alan A Blok, Zemin Kat, 9 Bağımsız Bölüm No’lu “Batarlı Dükkan” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

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

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.10.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar son ermiş, 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada, 4 Parselde kayıtlı “İki Bloklı Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan A Blok, Zemin Kat, 9 Bağımsız Bölüm No’lu “Batarlı Dükkân” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

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

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

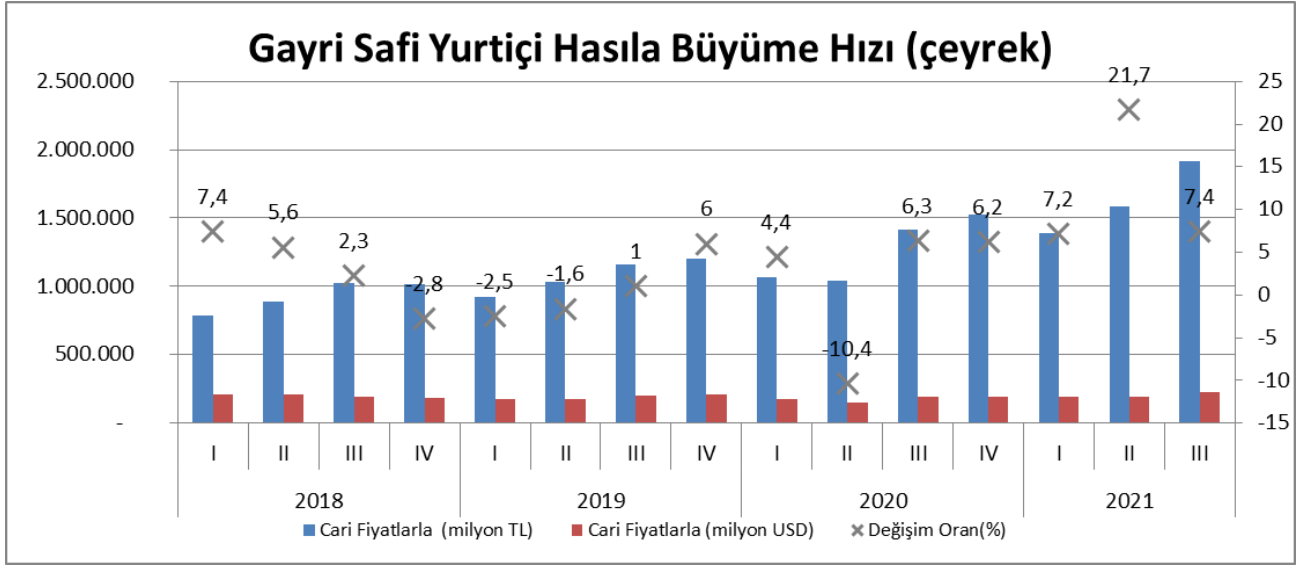
2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın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



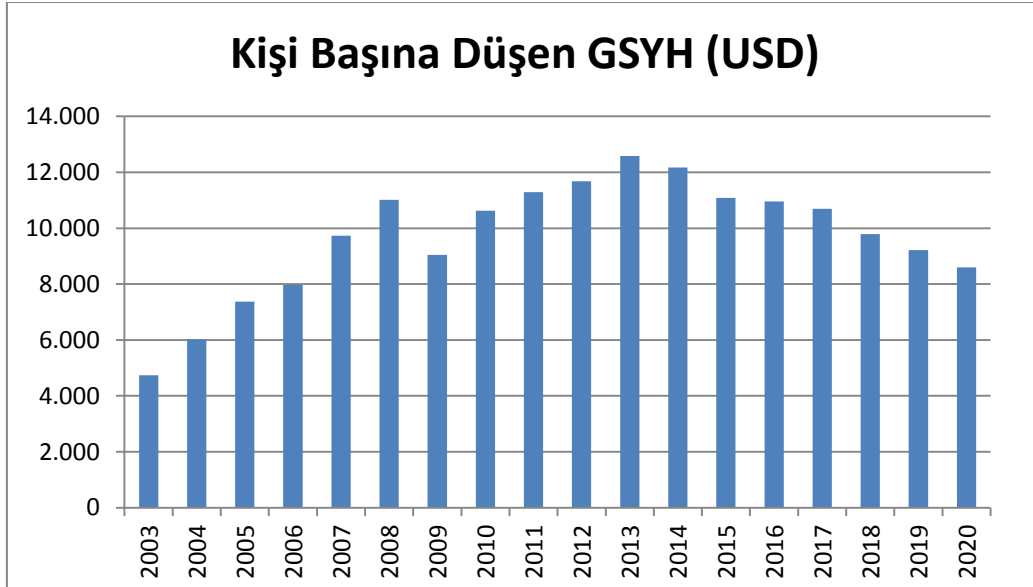
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça,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

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

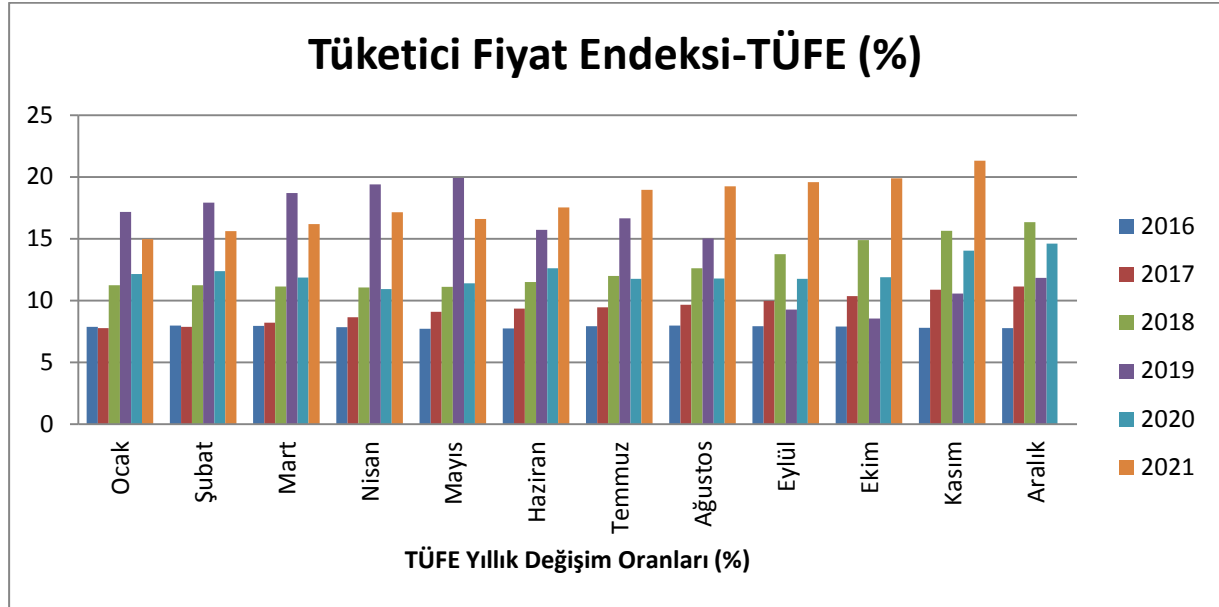
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs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



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



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



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

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



#### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğun Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Söke İlçesi

Ege Denizi'nin tarihi ve doğal güzelliklerle dolu orta kıyı bölgesinde, Büyük Menderes Akarsuyu'nun 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, kuzeydoğusunda



Germencik, kuzeybatısında Kuşadası, batısında Milas ilçelerine sınırdadır.

Söke'nin yüzölçümü 1088 km<sup>2</sup> 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. İlçenin 2020 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 121.940 kişidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerlemeye konu taşınmaz Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi üzerinde konumlu dükkândır.

Konu gayrimenkule ulaşım için; Novada kavşağından güneybatı yönünde yer alan Aydın Caddesi üzerinde 1.80 km yol takibi yapıldıktan sonra sola dönüş yapılarak 165 metre ilerlenir. Daha sonra tekrar sola dönüş yapılarak İstasyon Caddesi üzerinde 140 metre ilerlendikten sonra sağ tarafta konu taşınmazın konumlu olduğu binaya ulaşım sağlanır.



### Uydu Görüntüsü

Taşınmazın yakın çevresi genellikle bitişik nizam 6-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede özellikle İstasyon Caddesi üzerinde konumlu yapılarda genellikle eski yapıların zemin katları işyeri, üst katlar konut fonksiyonlu yapılaşmalar bulunmaktadır. Yakın çevresinde sosyal yaşamın gerektirdiği hastane, sağlık ocağı, market ve okullar bulunmaktadır. Ana Taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde yapılaşma çoğunlukla tamamlanmıştır. Trafik ve ticaretin yoğun hissedildiği, konut ve ticari olarak talep gören bir semttir. Ana taşınmaz ilçe merkezinde konumlu olup yakın çevresinde Söke Tren Garı, Söke Otogarı, Atatürk Parkı, Kocagözoğlu Ortaokulu yer almaktadır. Ana artere cephele oluşu ile ulaşım rahat olup, toplu taşıma araçları ve hususi araçlar

ile ulaşım sağlanmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bitmiş, konu taşınmaz altyapı hizmetlerden tamamen faydalanmaktadır. Bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta düzey gelir grubunun tercih ettiği bir bölge özelliğini taşımakta olup ticari açıdan ticari hareketlilik ve reklamasyonun yüksek olduğu bölgedir.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Aydın
İlçesi	Söke
Mahallesi	Konak
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	31
Parsel No	4
Yüzölçümü	1.023,36 m <sup>2</sup>
Niteliği	İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki, Hissesi	Eklentisi
A Blok Zemin Kat 9 No'lu	4/80	Batarlı Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)	E1:Depo

### 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

#### Beyanlar Hanesinde

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (09.11.2009 tarih 14254 yevmiye)
- Yönetim Planı: 20.06.1991, bila tarih ve yevmiye no ile
- Bu taşınmaz kat irtifaklıdır, bila tarih ve yevmiye no ile

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

Taşınmazın tamamı Şekerbank T. A.Ş. adına kayıtlı iken 17.04.2018 tarih ve 4939 yevmiye ile ticaret şirketine aynı sermaye konulması işlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 20.01.2020 Tarihinde 1187 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmaz tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

### 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Aydın ili, Söke ilçesi, Konak Mahallesi, 31 ada, 4 numaralı parsel; 1/1000 ölçekli Söke İlçesi, Uygulama İmar Planı'nda, İstasyon Caddesi cephesi "Zemin Ticaret, Bitişik Konut, 5 Kat" ve Cengiz Sokak cephesi "Bitişik Konut, 5 kat" inşaat nazımlıdır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 19.06.1994 tarihli mimari projesi
- 27.09.1994 tarihli tadilat projesi
- 06.08.1990 tarih 236 nolu yapı ruhsatı
- 27.09.1994 tarih 682 nolu tadilat ruhsatı
- 07.12.1995 tarih 95370 nolu yenileme ruhsatı
- 06.04.2000 tarih 20042 nolu yenileme ruhsatı
- 29.06.2009 tarih 129 nolu yenileme ruhsatı
- 06.07.2009 tarih 127 nolu yapı kullanma izin belgesi

görölmüştür.

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

Taşınmaz için ayrıca 14.05.2019 tarih ve JL3HDR4A belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi alındığı tespit edilmiştir. Yapı kayıt belgesine göre taşınmazın alanı 261 m<sup>2</sup>'dir.

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

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

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22'nci Maddesi'nin 1'nci Fıkrası'nın (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkule ilişkin yapı kullanım izin belgesi ve yapı kayıt belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Bitisik
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat
<b>Yaşı</b>	:	~32
<b>Brüt Alanı</b>	:	~261 m <sup>2</sup>
<b>Elektrik</b>	:	Mevcut
<b>Su</b>	:	Mevcut
<b>Isınma</b>	:	Klima
<b>Kanalizasyon</b>	:	Mevcut
<b>Asansör</b>	:	Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Yok
<b>Otopark</b>	:	Yok
<b>Yangın Söndürme Tesisatı</b>	:	Yok
<b>Su Deposu</b>	:	Yok
<b>Jeneratör</b>	:	Yok



### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, (A Bloкта) 10 adet bağımsız bölümden oluşan binada yer alan dükkândır. Taşınmazın bulunduğu binanın İstasyon Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm binanın bodrum + zemin katında yer almaktadır. A Blok 9 no'lu bağımsız bölüm, İstasyon Caddesi (bina girişi-ön cephe) cephesinden bakıldığında zemin katta ve sol tarafta konumlandırılmıştır. Bina girişinin sağ tarafında yer 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân ile birlikte kullanılmaktadır.
- Dükkân girişi İstasyon Caddesi'nden yapılmakta olup bodrum ve zemin kattan meydana gelmiştir. Projesinde gözüken asma kat mevcut durumda iptal edilmiş, bu durum yapı kayıt belgesi ile yasalığa kavuşturulmuştur.
- Dükkân içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavanıdır.
- Zemin ve bodrum katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir. Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Yasal ve mevcut durumda dükkânın bodrum katı 100 m<sup>2</sup> zemin katı 161 m<sup>2</sup> alanlıdır.

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

Ayrıca taşınmaz için 14.05.2019 tarih ve JL3HDR4A belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi alındığı tespit edilmiştir.

### 5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



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

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

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz, ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- İlçe merkezinde konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

#### Zayıf Yönler

- Yaklaşık 32 yıllık bir binada yer almaktadır.

#### Fırsatlar

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

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

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

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

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

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

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

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	Hükümet Meydanı	30	30	850.000 TL	28.333 TL	Mal Sahibi 0533 654 93 44	Benzer ticari kabiliyetli konumda tek kat dükkan.
2 (dükkan)	Çarşı İçi	66	66	1.100.000 TL	16.667 TL	Efe Emlak 0542 212 81 81	Çarşı içinde, daha düşük ticari kabiliyetli konumda, 66 m <sup>2</sup> zemin kapalı alanlı tek katlı dükkan.
3 (dükkan)	Diş Hastanesi Karşısı	180	143	3.200.000 TL	22.326 TL	Returk Evrensel 0535 839 78 21	Yeni binada daha düşük ticari kabiliyetli konumda, 125 m <sup>2</sup> zemin, 55 m <sup>2</sup> bodrum kapalı alanlı dükkan.
4 (dükkan)	Abdi İpekçi Caddesi	280	189	2.500.000 TL	13.228 TL	Saçaklar İnşaat 0532 404 85 63	Yeni binada daha düşük ticari kabiliyetli konumda, 115 m <sup>2</sup> zemin, 115 m <sup>2</sup> asma kat, 50 m <sup>2</sup> bodrum kat alanlı dükkan.



Satılık Emsal Krokisi



Emsallerde 1. bodrum katlar 1/3, asma katlar ½ ve normal katlar ¼ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

	Satılık Dükkan Emsalleri			
<b>SATILIK EMSAL DÜZELTME</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>
İstenen Fiyat(TL)	850.000	1.100.000	3.200.000	2.500.000
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	722.500	990.000	2.720.000	2.425.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	30	66	143	189
Birim M2 Değeri	24.083	15.000	18.977	12.831
Konum Düzeltmesi	0%	10%	5%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-45%	-25%	-10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-25%	-25%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-45%</i>	<i>-15%</i>	<i>-30%</i>	<i>-15%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>13.246</b>	<b>12.750</b>	<b>13.284</b>	<b>10.906</b>
<b>Ortalama</b>	<b>12.546 TL</b>			

Konu bağımsız bölüm için zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 12.546 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
261	194,3	12.546 TL	2.438.000 TL

Konu taşınmazın değeri 2.438.000 TL olarak hesap edilmiştir.

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Çarşı İçi	770	323	20.000 TL	62 TL	NK Emlak 0256 512 15 13	Çarşı merkezinde, daha düşük ticari kabiliyetli konumda, eski binada, 174 m <sup>2</sup> zemin + 4 normal kat 596 m <sup>2</sup> toplamda 770 m <sup>2</sup> dükkan.
2(dükkan)	Basmaçılar Caddesi	200	150	13.000 TL	87 TL	Mal Sahibi 0535 555 60 17	Benzer konumda, 100 m <sup>2</sup> zemin, 100 m <sup>2</sup> asma kat alanlı, restoran olarak işletilen dükkan için ödenen kira (yeni kontrat)
3(dükkan)	İstasyon Caddesi	80	80	8.000 TL	100 TL	Söke Emlak 0256 518 27 29	İstasyon Caddesi'nde konumlu tek katlı dükkanın kısa süre önce kiraya verildiği beyan edilmiştir.
4(dükkan)	İstasyon Caddesi	40	40	4.500 TL	113 TL	Kabasakal Yapı 0256 518 10 13	Benzer ticari kabiliyetli konumda, 40 m <sup>2</sup> zemin alanlı beyan edilen düz giriş dükkan

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



Kiralık Emsal Krokisi

Bulunan emsallerin farklılık arz eden hususları üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve elde edilen sonuçlar takip eden tabloda sunulmuştur.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira (TL)	20.000	13.000	8.000	4.500
Pazarlık Payı	10%	0%	0%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	18.000	13.000	8.000	4.275
Büyükük (m <sup>2</sup> )	323	150	80	40
Birim M <sup>2</sup> Kirası (TL)	56	87	100	107
Konum Düzeltmesi	25%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	10%	-10%	-20%	-30%
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>35%</i>	<i>-10%</i>	<i>-20%</i>	<i>-30%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>80</b>	<b>75</b>
<b>Ortalama</b>	<b>77 TL</b>			

Taşınmazın zemine indirgenmiş kira değeri 77 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

Çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde caddedeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 15-18 yıl civarında olduğu tespit edilmiş ve kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir. Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Bağımsız Bölüm Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
261	194	77 TL	15.000 TL	180.000 TL	0,06	3.000.000 TL

Gelir yaklaşımına göre konu taşınmazın değeri 3.000.000 TL olarak hesap edilmiştir.

## 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun 6.5.3 Gelir yaklaşımı bölümünde hesaplanmış olup buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 15.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

## 6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

## 6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi



Değerleme konusu taşınmaz müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Dükkan
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.438.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.000.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.6. Maddesi'ne göre; Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.3. no'lu Maddesi'nde yer verilen kılavuz hükümlerinin tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Bölgede taşınmaz ile yakın konum ve büyüklükte satılık dükkan çok kısıtlıdır. Çarşı içerisinde dükkan alım satımı çok kısıtlıdır. Daha çok kiralama gerçekleşmektedir. Bu yüzden dükkanların belli bir rayiçi yoktur. Pazar yaklaşımında kullanılan emsaller yakın konumda olsalar da ticari hareketliliğin düştüğü noktalarda yer almaktadır.

Gelir yaklaşımı çalışmasında ulaşılan emsallerin konu mülke daha uygun olan emsaller olduğu düşünüldüğünden konu mülkün nihai değer takdirinde gelir yöntemi ile ulaşılan değer taşınmazın değerine en uygun değer olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın değeri 3.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00023 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu rapor 04.03.2020 tarihinde müşteri unvan değişikliği nedeniyle SEKR-2020-00023 numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00072 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00111 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.000.000
KDV Dâhil	3.540.000

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	15.000
KDV Dâhil	17.700

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

#### Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneđi
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Kayıt Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AYDIN		<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf					
	İlçesi	SÜKE									
	Mahallesi	KONAK									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevki										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü						
21K.111D	31	4	İKİ BLOKLU BEŞER KATLI BETONARME BİNA-VE-ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 17904132 QRKoda kullanarak tapu haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli			Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00			BATAKLI DÜKKAN		480	A/-	ZEMİN	9			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	<p>Tanrıno SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİ SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Toprak Kısıtlılarına Üstün Değişikliği işleminde, EKLENİ : E1 DEPO YÖN PLANI :YÖNETİM PLANI.20/06/1991</p>									
	Sahibi	SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tanrıno —									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi				
Cilt No.		1187	33	33		20/01/2020	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih		<p>NOT: *Mülkiyet geçişleri, tapu haritası, yevmiye, satış sözleşmesi ve diğer belgelerle birlikte; *Ticari Kurumlar Kanunu kapsamında tapu devri işlemi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>					Tarih.				
DMLD Basım İşl. No.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 199				

**Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018521256760	2021-11-09-11.42.41.142036	25676

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	31/4
Taşınmaz Kimlik No:	17904152	AT Yüzölçüm(m2):	1023.36
İl/İlçe:	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
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Söke - 09-11-2009 09:47 - 14254	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/1991( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	BU TAŞINMAZ KAT İRTİFAKLIDIR( Şablon: Diğer)		-	-

**EKLENTİ BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ 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	0.00	0.00	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) 2hpGdVFF\_b7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



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

Sayı : E-83887969-310.99-143408  
Konu : İmar Durumu.

26.11.2021

ŞEKERBANK MÜDÜRLÜĞÜNE  
SÖKE

İlgi: 24/11/2021 tarih ve 1432021 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  
Müge BAYRAK  
Belediye Başkan Yardımcısı



Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.  
Bu belgenin kontrolü 1637912543216#1 belge takip no ile e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Konak Mahallesi, Saraçlar Caddesi No:21, 09200 Söke/Aydın Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: EBRU SERİN  
Tel : (0256) 5182311(204)Faks: 0 (256) 518 20 93 Elektronik Ağ: [www.soke.bel.tr](http://www.soke.bel.tr) E mail:

DETAY MİMARLIK MÜHENDİSLİK							
ADRES: Kavaklıbı cad. Tüntaş 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 DUR TAR.
SÖKE	SÖKE	KONAK	İSTASYON CAD CEMAL ÖZBAŞ CAD	31	4	21.K III	
BODRUM	ZEMİN	BİRİNCİ	İKİNCİ	ÜÇÜNCÜ	DÖRDÜNCÜ	TOPLAM	
ÖLÇEK	MİMARİ PROJE		1/200 - 1/50				
	STATİK PROJE						
ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL	ODA BELGE	BELEDİYE SİCİL	İMZA		
Metin CAVUSOĞLU							
GİRGIN ÖZALIT Kavaklıbı cad Tüntaş İşhanı kat 3/81 Tel:16027 SÖKE							

**İMAR KANUNU'na Göre**  
Yönergenin 65'ine Yabancı Şartlıca Taslı Olması.

**A ve B BLOKTA**  
BODRUM ZEMİN KAT  
BATAKAT I II III  
UR İV KAT İGİA  
VASTIK OLUNUR  
06/08/1990

**Yusuf ERYILDIZ**  
SÖKE BELGE SİCİL  
Söke İl Mimarlar Odası

**MİMARLAR ODASI**  
İZMİR ŞUBESİ SÖKE TEMSİLCİLİĞİ  
MESELE DENETİM ONAYI  
Bu proje, Mimarlar Odası'nca verilen 14578  
no'lu Yetki Belgesine sahip MİMAR tarafından  
hazırlanmıştır. İlgili yetki, yönetmelik, şartname ve  
Şartı ile uygundur. 93/207  
Tarih: 12/13/2000  
Mimarlar Odası adına:

**MİMARLAR ODASI**  
İZMİR ŞUBESİ SÖKE TEMSİLCİLİĞİ  
MESELE DENETİM ONAYI  
Bu proje, Mimarlar Odası'nca verilen 15561  
no'lu Yetki Belgesine sahip MİMAR tarafından  
hazırlanmıştır. İlgili yetki, yönetmelik, şartname ve  
Şartı ile uygundur. 200-027  
Tarih: 30.03.2000  
Mimarlar Odası adına:

**A Blok ZemİN Kat**  
10 Nolu B-B (Dülker) için Ruhsat yetkisi.  
VASTIK OLUNUR  
06/08/1990 120042

**İNŞAAT TİM KATİNNİN BÖTÖRÜ**  
dEĞERLENDİRİLMİŞTEN BELEDİYECE VİZE  
YAPILACAKTIR.

**Binaların Dış Cephe ve**  
Boyama Boyanacaktır.

**İnceletti kullanılan bölün**  
Malzeme/lerin T.S.E.  
Onaylı Olması Gerektir.

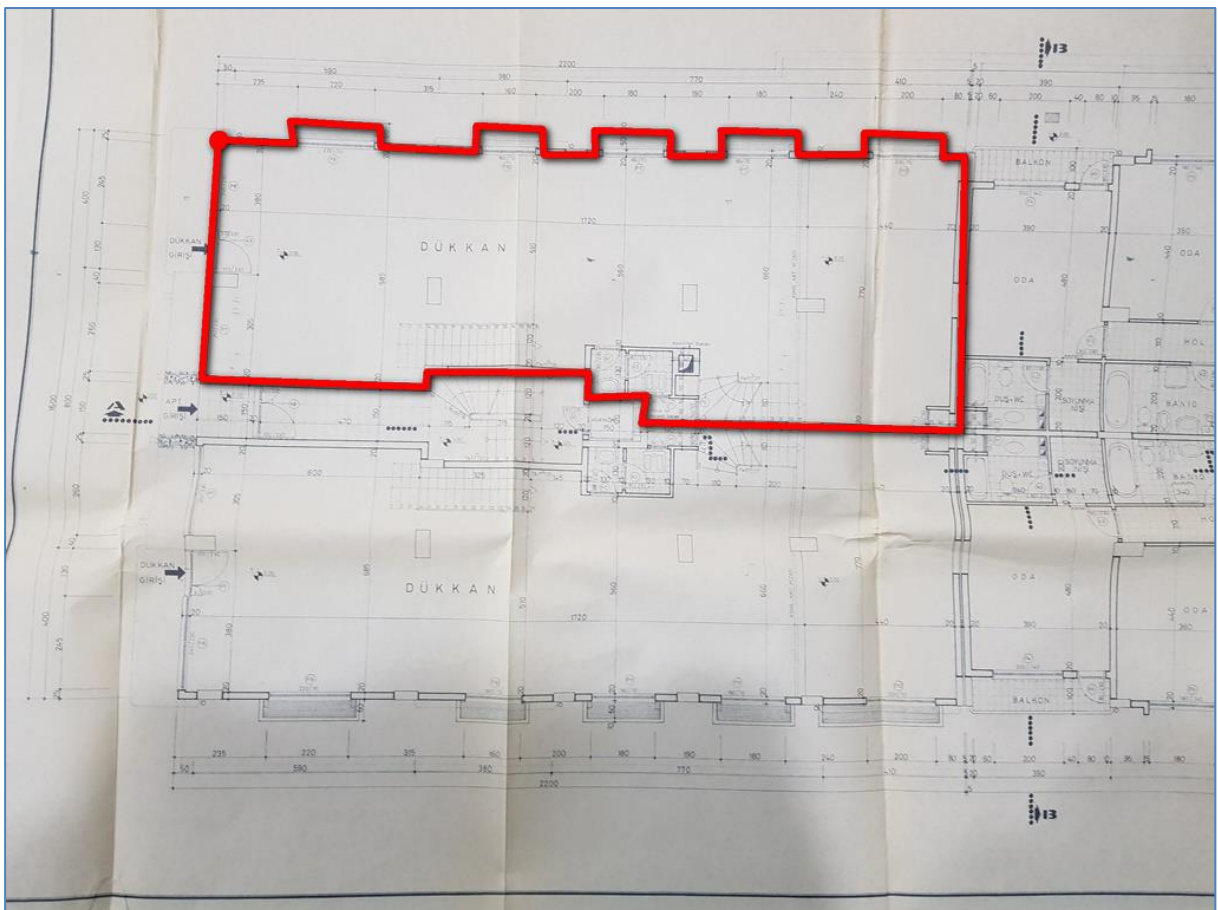
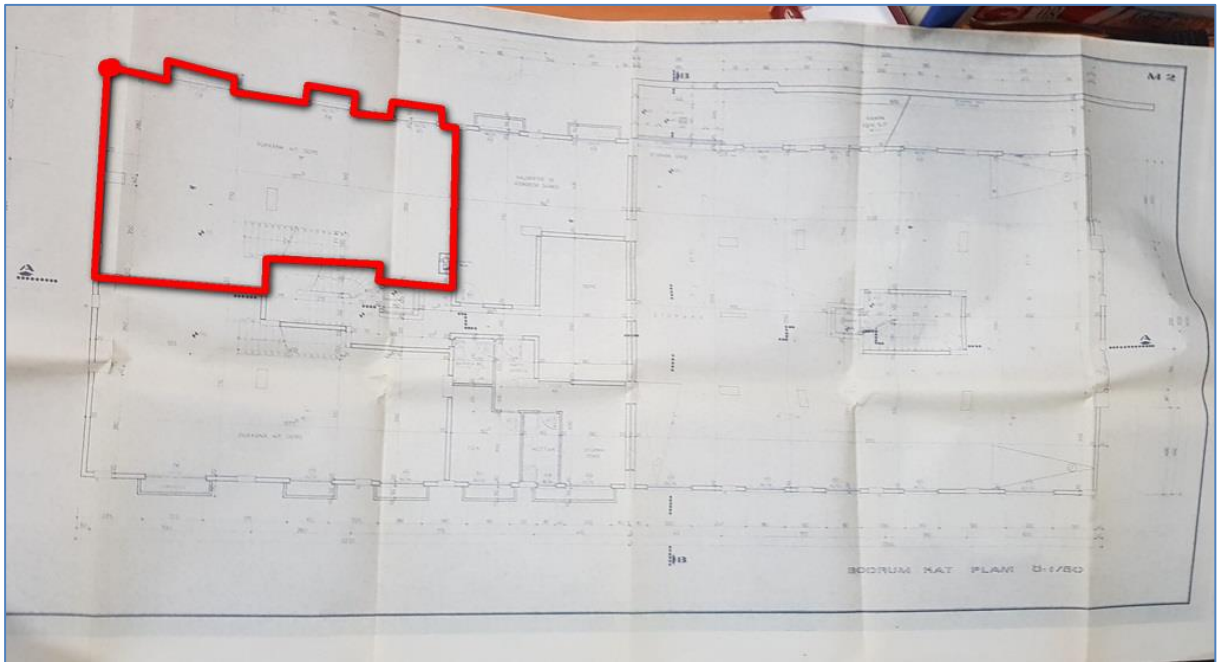
06.08.1990 tarih Çilt:13, Sayfa:15, Dergi No:236 ile inşaat ruhsatı alınmış  
ruhsatı 1994 yılında bitirilmiş ancak ruhsat  
ruhsatı alınması olan Zemin Katları 10 Nolu  
başlangıçta bitirilmemiş. döküman ve Yapı kütüphanesi  
İzmirce uns, İnşaat Ruhsatı genişletilmiştir.

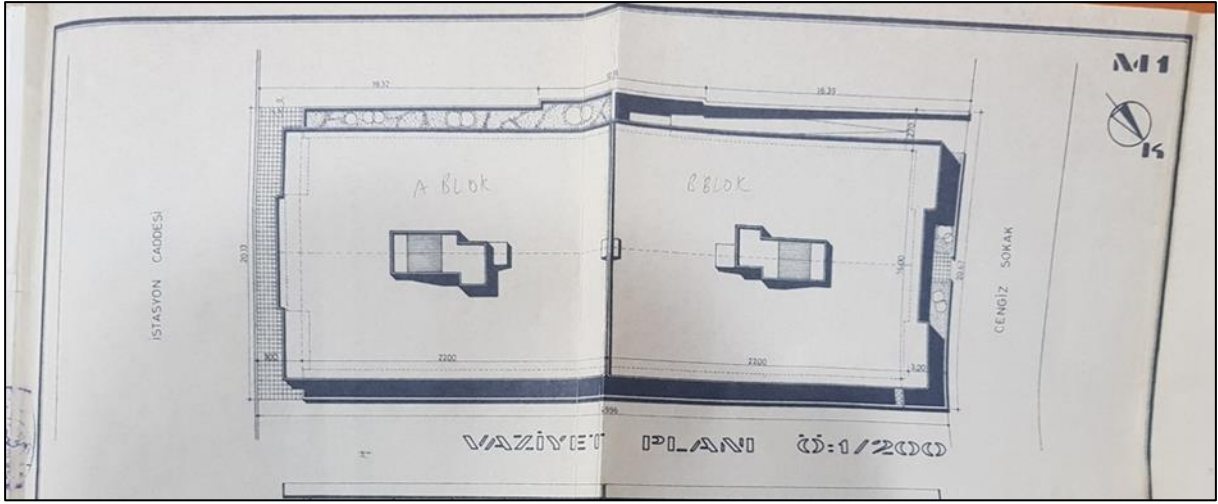
**MİMAR**  
CONFYD BEŞİRCİOĞLU  
SÖKE BELGE SİCİL  
İMAM GLERİ MÜDÜRÜ

**İMAM YÖNÜNDEN**  
SAKINCISI YOKTUR.  
30/03/2000

**C. Beşirci**







T.C. Amirli İl İli 36 KE İlçesi 36 KE Belediyesi

### İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Çift No: 13  
Salife No: 15  
Daire No: 36

**BÖLÜM I - Yapının Yeri (Adresi):**

Semti: KONAK  
Mahalle: 15723 YÖN CAD.  
Sokağı: 21 K III  
Yasa dışı inşaatlara: 31  
Pafta no: 31  
Alan no: 31  
Pafta no: 31  
Pafta no: 31  
Harita no: 31

**BÖLÜM II - Yapının sahibi ve temsil sorumlüsü:**

A. Y. ni sahibi: ERKAYD İNŞ. ORTAKLIĞI  
O. inşaatçı Adı, Soyadı ve Adresi: Cemal Özkoç Apt

B. Y. ni sorumlu kişiyi Adı ve Soyadı: He Hrn. Göktaşlı  
Adresi: M. İmran  
Ünvanı:

**BÖLÜM III - İnşaatın ruhsatname tesisi için yapılması gereken işlemler:**

KOD	İşlem	Yapılacak mı?
1	İnşaat için izin alınması	<input checked="" type="checkbox"/>
2	İnşaat için ruhsat alınması	<input type="checkbox"/>
3	İnşaat için ruhsat alınması	<input type="checkbox"/>
4	İnşaat için ruhsat alınması	<input type="checkbox"/>
5	İnşaat için ruhsat alınması	<input type="checkbox"/>

**BÖLÜM IV - Yapının katlama amaçları ve yüksekliği:**

Kat No	Kat Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüksekliği (m)	KOD
1	Ev	8	1	
2	Dünya sınırları	3149		
3	Açık alan	18		
4	Dünya sınırları	32-1		
5	Diğer alanlar			
6	Diğer alanlar			
7	Diğer alanlar			
8	Diğer alanlar			
9	Diğer alanlar			
10	Diğer alanlar			
11	Diğer alanlar			
12	Diğer alanlar			
13	Diğer alanlar			
14	Diğer alanlar			
15	Diğer alanlar			
16	Diğer alanlar			
17	Diğer alanlar			
18	Diğer alanlar			
19	Diğer alanlar			
20	Diğer alanlar			
21	Diğer alanlar			
22	Diğer alanlar			
23	Diğer alanlar			
24	Diğer alanlar			
25	Diğer alanlar			
26	Diğer alanlar			
27	Diğer alanlar			
28	Diğer alanlar			
29	Diğer alanlar			
30	Diğer alanlar			
31	Diğer alanlar			
32	Diğer alanlar			
33	Diğer alanlar			
34	Diğer alanlar			
35	Diğer alanlar			
36	Diğer alanlar			
37	Diğer alanlar			
38	Diğer alanlar			
39	Diğer alanlar			
40	Diğer alanlar			
41	Diğer alanlar			
42	Diğer alanlar			
43	Diğer alanlar			
44	Diğer alanlar			
45	Diğer alanlar			
46	Diğer alanlar			
47	Diğer alanlar			
48	Diğer alanlar			
49	Diğer alanlar			
50	Diğer alanlar			

**BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi:**

KOD	İnşaat Malzemesi	Kullanılacak mı?
1	Çelik	<input type="checkbox"/>
2	Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Ahşap	<input type="checkbox"/>
4	Diğer	<input type="checkbox"/>

**BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve alanları:**

KOD	Yapının Kat Sayısı	Yüksekliği (m)
1	Toplam kat sayısı	5
2	Yol seviyesinin üstüne kat sayısı	5
3	Yol seviyesinin altına kat sayısı	
4	Yapının yüksekliği (Metre)	17.50

**BÖLÜM VII - Maliyetler:**

Malzeme	Miktar	Ünvan	Toplam
Bina İnşaatı	583,680		
Diğer			
Toplam	583,680		

**06.08.1990**  
Belediye başkanlığı tarafından...

**A ve B BLOK OLMAK ÜZERİNE**  
Bodrum, Zemin kat, Batık kat  
I. II. III. ve IV. No.lu inşaat ruhsatı verildi.

**Cemal Özkoç Apt.**

Yükarıya yer (Adres) Amirli İlçe  
Yapı ruhsatı için gerekli evraklar 18.08.1990  
Yapı ruhsatı için gerekli evraklar 18.08.1990  
Yapı ruhsatı için gerekli evraklar 18.08.1990

Mühür becinin Belediye Başkanı





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 CADDE, Dış Kapı  
No:85, Ada:31, Parsel:4  
Arsa Alanı : 1023,36 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 261,00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 0

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

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













## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903 )

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