

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Hisseli Arsa  
(Bina Deprem Felaketinde Yıkılmıştır.)  
Güneşli Mahallesi  
6197 Ada 4 Parsel

Güneşli Mahallesi  
Elbistan / Kahramanmaraş



Rapor Tarihi;  
30.06.2026

Rapor No;  
2026\_873

Sunulan;  
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



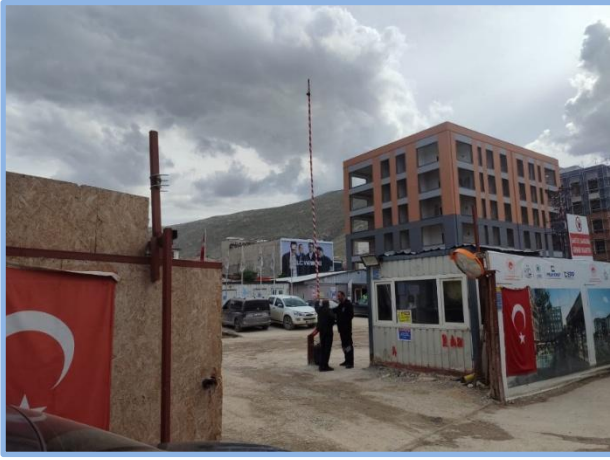
## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



## Yönetici Özeti

### Değerleme Raporunun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_873
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Hisseli Arsa (62/965 Hissesi)
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

### Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Hisseli Arsa (Kat Mülkiyetli Bina Yıkılmış Olup Kat İrtifakı Terkin Edilmiş, Hisseli Arsa Olarak Tescil Edilmiştir.)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Güneşli Mh. İ. Karaoğlan Meydanı 6197 Ada 4 Parsel Elbistan / Kahramanmaraş
Tapu Kayıtları	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 893,16 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, 6197 ada, 4 parsel numaralı "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" vasıflı ana taşınmazın Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş 247/3860 hissesi.
İmar Durumu	Parsel "Rezerv Yapı Alanı"nda kalmaktadır. İmar planına göre Bitişik Nizam, 4 Kat, T1 (Ticaret) yapılanma koşulları bulunmaktadır. Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi'nden alınan şifahi bilgilere göre söz konusu alana ilişkin imar planının, 16.03.2026 tarihli, 2025/968 Esas ve 2026/127 Karar sayılı İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Arsa Üstünde Ticari Fonksiyonlu Bina İnşa Edilmesi

### Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Hisse Değeri

1 Adet Arsa Payı (494/7720)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	1.950.000	2.145.000	TL

\* % 10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

### Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN  
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN  
Lisans No:400812



<b>1.</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2	Müşteriyi Tanıyan Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....	6
1.4	İşin Kapsamı.....	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.6	Rapor Türü .....	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.8	Değerleme Tarihi .....	6
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....	6
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
<b>2.</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ</b> .....	<b>8</b>
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi .....	9
2.2.1	Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....	9
2.2.1.2	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi.....	10
2.3	Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri .....	10
2.3.1	İmar Durumu .....	10
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	10
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	10
2.3.4	Gayrimenkulün İlin Alınması Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
2.3.5	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
2.3.6	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
2.3.7	Değerleme Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerleme Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleşirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
2.3.8	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	11
2.3.9	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
<b>3.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>12</b>
3.1	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	12
3.1.1	Gayrimenkul Piyasası.....	12
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
3.2.1	Kahramanmaraş İli.....	15
3.2.2	Elbistan İlçesi.....	15
3.2.3	Güneşli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	16
3.2.4	Ulaşım .....	16
3.2.5	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	16
3.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
3.3.1	Arsa Özellikleri.....	16
3.3.2	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	16
3.3.3	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	17
<b>4.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR</b> .....	<b>17</b>
4.1	Değer Tanımları .....	17
4.2	Değerleme Yöntemleri .....	18
<b>5.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER</b> .....	<b>19</b>
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....	19
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	19
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	20
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	20
<b>6.</b>	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	<b>22</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	22
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	22
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi .....	22
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	22
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	23
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....	23
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	23
6.2	Maliyet Yaklaşımı .....	23
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	23
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	23
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç .....	23
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....	23
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	23
6.3	Gelir Yaklaşımı .....	24
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri .....	24
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....	24
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	24
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gereççeler.....	24
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	24
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde) .....	24
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	24
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	24



6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar .....	24
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....	24
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	24
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	25
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	25
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	25
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	25
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	25
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	25
<b>7.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....</b>	<b>26</b>
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	26
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	26
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	26
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	26
<b>8.</b>	<b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>27</b>
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkların Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	27
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	27
8.1.3	Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	28
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
<b>9.</b>	<b>DİĞER.....</b>	<b>29</b>
9.1	KDV Konusu .....	29
<b>10.</b>	<b>SONUÇ.....</b>	<b>30</b>
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	30
10.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
<b>11.</b>	<b>EKLER.....</b>	<b>31</b>



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026\_873 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No:12/9, Üsküdar / İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

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

### 1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

### 1.6 Rapor Türü

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

### 1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

### 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2026 ila 30.06.2026 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2026 tarihli ve 2026.109 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_673	2025_1844	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi AYDIN Fatih TOSUN	Niyazi AYDIN Fatih TOSUN	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	1.515.000	1.715.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	1.530.150	1.886.500	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	1.515.000	1.715.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	1.530.150	1.886.500	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının bilgileri yukarıda sunulmaktadır.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

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

Gayrimenkulün açık adresi:

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

Gayrimenkulün Tanımı: Konu taşınmaz tapu kaydına göre Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 893,16 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 6197 ada, 4 parsel numaralı "Arsa" vasıflı ana taşınmazın Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş 62/965 hissesidir. Kat mülkiyetli bina yıkılmış olup kat irtifakı terkin edilmiş, hisseli arsa olarak tescil edilmiştir.

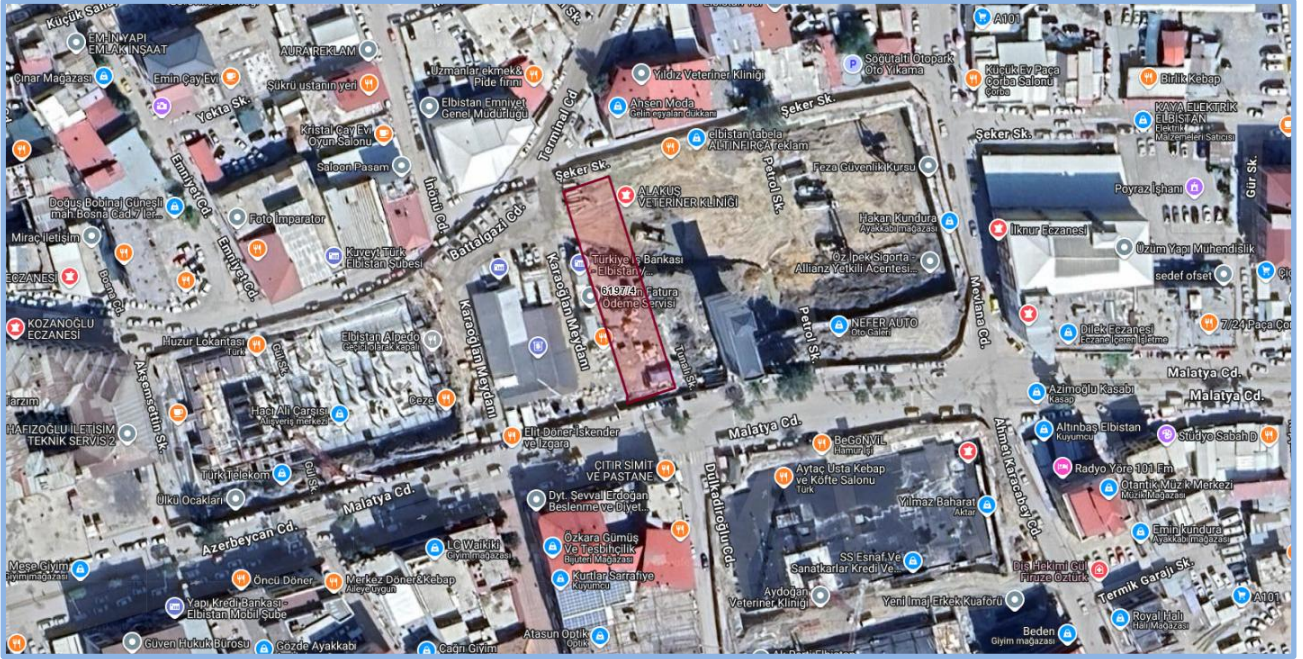
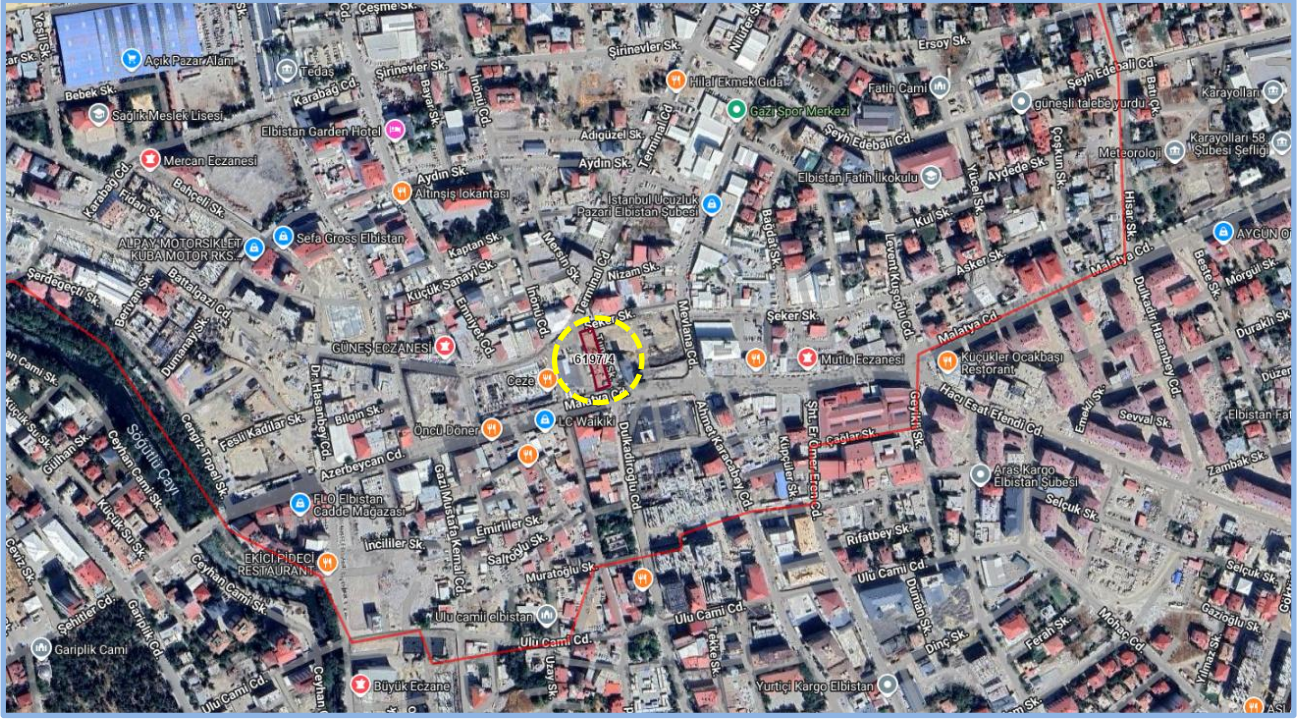
06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle yıkılmıştır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel ve normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir.

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

### Gayrimenkulün Konumu





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

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz ölçümü	Niteliği	Malik	Hisse
Kahramanmaraş	Elbistan	Güneşli	6197	4	893,16 m <sup>2</sup>	Arsa	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	62/965

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 02-12-2025 / 32822

Taşınmaz Kimlik No: 127252842

Cilt/Sahife: 22/2102

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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



Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri (Şeker GYO A.Ş 62/965 Hissesi Üzerindeki Takyidatlar Beyan)	Tarih	Yev.
6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur)	02.12.2025	32822
Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272 (Şablon: Diğer)	10.01.2018	324

Diğer malikler üzerinde yer alan takyidatlar ekte sunulmaktadır.

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

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

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

### 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

### 2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

## 2.3 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

### 2.3.1 İmar Durumu

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

Değerleme konusu parsel, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihi ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. 22.05.2026 tarihinde Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi'nden alınan şifahi bilgilere göre söz konusu alana ilişkin imar planının, **16.03.2026 tarihli, 2025/968 Esas ve 2026/127 Karar sayılı İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.**

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

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

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

Tarafımıza iletilen Tapu Senedi görüntüsüne göre, taşınmaz "31.01.2023 tarih 4063 yevmiye ile 3402 S.Y Kadastro Kanununun Ek 1.Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemlerine" ve "02.12.2025 tarih 32822 yevmiye ile 6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi" işlemlerine konu olmuştur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış olup arsa paylarına göre arsa hisseleri belirlenmiştir. Tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, 'Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı ana taşınmazın güncel tapu kaydında vasfının 'Arsa' olarak değiştirildiği görülmüştür. Tapu kayıtlarında diğer hissedarlar üzerinde birçok şerh ve ipotek bulunmakta olup Şeker GYO A.Ş. adına şerh ve ipotek bulunmamaktadır. Mülkiyet yapısında son 3 yıl içinde değişiklik olmamıştır.



Değerleme konusu gayrimenulün konumlu olduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir. 22.05.2026 tarihinde Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi'nden alınan şifahi bilgilere göre söz konusu alana ilişkin imar planının, **16.03.2026 tarihli, 2025/968 Esas ve 2026/127 Karar sayılı İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.**

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

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

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel ve normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı (Bina depremde yıkılmış olup yerinde 6306 sayılı kanun doğrultusunda uygulama yapılmaktadır.) bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Ancak taşınmazın tapu kaydında 02.12.2025 tarih 32822 yevmiye ile "6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur." şerhi bulunmaktadır. Konu şerh ile ilgili konu malik veya ilgili idare tarafından tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

Konu parsel üzerinde yer alan yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde mevcutta inşaat çalışmaları bulunmaktadır.

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

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

Konu parsel üzerinde yer alan inşaatla ilgili yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatına** ulaşılamamıştır. Bu sebeple denetimi yapan yapı denetim şirketi bilgilerine erişilememiştir.

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



Gayrimenkulün arsası üzerinde inşaatı devam eden yapı ile ilgili herhangi bir bilgi tarafımıza sunulmadığından değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa hissesi değeri takdiri yapılmıştır. Raporunda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz üzerindeki yapının yıkılmıştır. Yeni inşaat ile ilgili tarafımıza herhangi bir bilgi sunulmamıştır.

## 3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirmeye giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

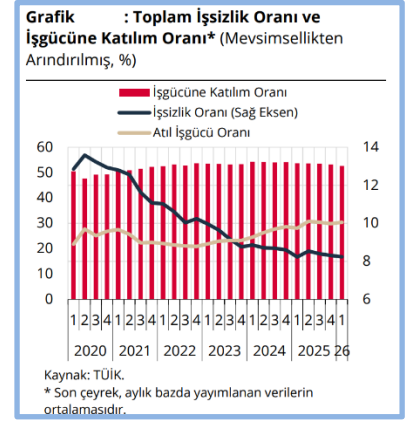
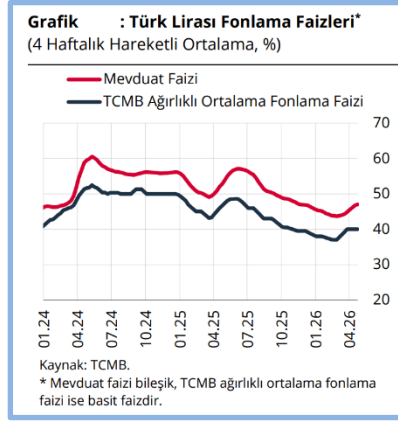
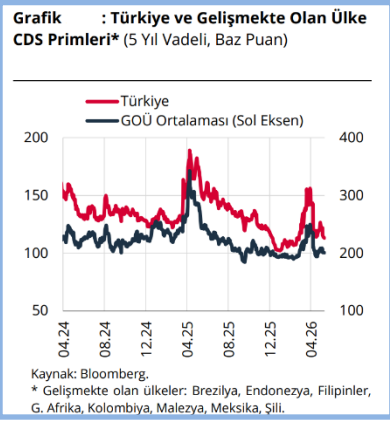
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeye tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümünde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.





2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. Zel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																
2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

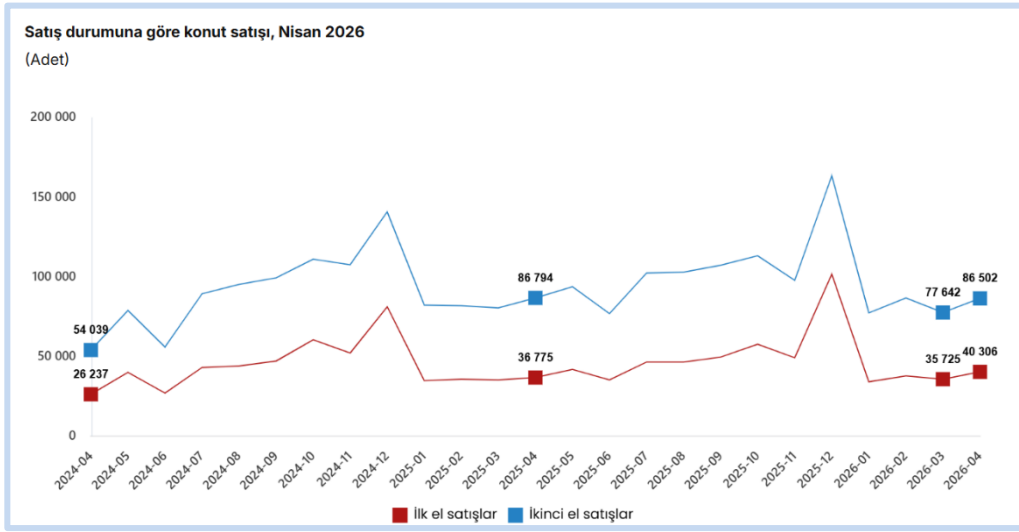
Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

### 3.1.1 Gayrimenkul Piyasası



2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değeri ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



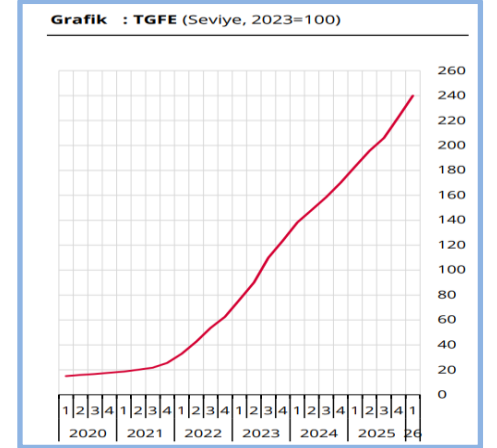
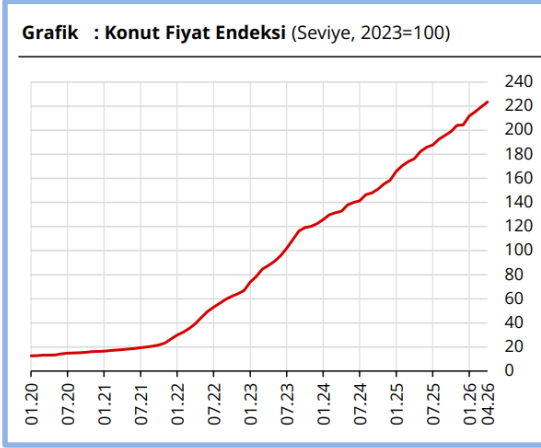
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüğe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.



TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021–2023 döneminde biriken reel değerlendirme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiraların reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getirisi oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktır. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrılan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 Kahramanmaraş İli

Kahramanmaraş ili Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alır. Doğusunda Gaziantep, kuzeyinde Malatya, batısında Adana ve Osmaniye, güneyinde Hatay ile komşudur. Nüfusu yaklaşık olarak 2024 verilerine göre 1.17 milyondur. Yüzölçümü 14.327 km<sup>2</sup> dir. Karasal iklim hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Ancak güney kesimlerinde Akdeniz ikliminin etkileri de hissedilir. Antik çağlardan beri yerleşim olan şehir, Hititler, Asurlular, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Sanayi (özellikle tekstil, çelik ve gıda), tarım (zeytin, buğday, pamuk) ve hayvancılık gelişmiştir.

### 3.2.2 Elbistan İlçesi

Elbistan, Kahramanmaraş iline bağlı bir ilçedir. Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu bölgelerinin kesiştiği noktada konumlanmıştır. Şehir merkezinin nüfusu yaklaşık olarak 110.000'dir. TÜİK 2023 yılı ADNKS nüfus sayımına göre tüm ilçe nüfusu belde ve köyleriyle birlikte 127.755'dir. İlçe sınırları Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde olup 2547 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Yaklaşık olarak 37 doğu meridyeni - 38 kuzey paraleli arasında bulunan Elbistan'ın kuzeyinde Darende ve Gürün ilçeleri, güneyinde Nurhak ve Ekinözü,



doğusunda Malatya ili, Doğanşehir ve Akçadağ ilçeleri, batısında ise Afşin ve Göksun ilçeleri bulunmaktadır. Çevre illere uzaklığı Malatya şehir merkezine 120 km, Sivas şehir merkezine 232 km, Adıyaman şehir merkezine 160 km, Kayseri şehir merkezine 216 km, Adana şehir merkezine 280 km olup bağlı bulunduğu Kahramanmaraş ili şehir merkezine ise 158 km'dir. Ayrıca ilçenin konumu nedeniyle bir tarafı soğuk iken diğer tarafı sıcaktır.

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

### 3.2.3 Güneşli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

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

### 3.2.4 Ulaşım

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

### 3.2.5 Değerleme İşlemi Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

## 3.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### 3.3.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, 6197 Ada 4 Parsel 893,16 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı ana taşınmazın Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş 62/965 hissesidir. Kat mülkiyetli bina yıkılmış olup kat irtifakı terkin edilmiş, hisseli arsa olarak tescil edilmiştir. 06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle yıkılmıştır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. 22.05.2026 tarihinde Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi'nden alınan şifahi bilgilere göre söz konusu alana ilişkin imar planının, **16.03.2026 tarihli, 2025/968 Esas ve 2026/127 Karar sayılı İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.** Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel ve normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir.

İnşaat faaliyeti birden fazla parseli kapsamakta olup, saha genelinde demir donatılar, iş makineleri ve inşaat malzemeleri mevcuttur. Kazı ve hafriyat işlemleri büyük oranda tamamlanmış, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. Mevcut durumda parsel sınırları yerinde net olarak belirgin değildir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapının fonksiyonu ve proje detayları ilgili idareler nezdinde henüz tam olarak netleşmemiştir. Bu nedenle taşınmaz, değerlendirme çalışması kapsamında, mevcut durumda fiilen boş arsa niteliğinde değerlendirilmiş, geliştirme varsayımlarına ve yapılaşma potansiyeline dayalı herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

Arsa, dikdörtgen forma sahiptir. Değerleme konusu arsa hissesine denk gelen arsa büyüklüğü arsa büyüklüğü ise **57,38 m<sup>2</sup>** dir. Arsanın 1 cephesi meydana, 1 cephesi caddeye ve 2 cephesi sokağa cepheli olup, arsa merkezi bir konumda bulunmaktadır. Arsa, düz bir topoğrafyada yer almaktadır.

Arsanın cephe uzunlukları:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup, konu parsel üzerinde yer alan inşaatla ilgili yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış



herhangi bir **yapı ruhsatına** ulaşamamıştır. Bu sebeple ruhsata aykırı durumlarla ilgili herhangi bir araştırma yapılamamıştır. Değerleme çalışmasında arsa hissesi değeri takdir edilmiştir.

### **3.3.3 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup, konu parsel üzerinde yer alan inşaatla ilgili yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatına** ulaşamamıştır.

Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapının fonksiyonu ve proje detayları ilgili idareler nezdinde henüz tam olarak netleşmemiştir. Bu nedenle taşınmazın kullanım fonksiyonu hakkında yorum yapılamamaktadır. Değerleme çalışması kapsamında, mevcut durumda fiilen boş arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.

## **4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR**

### **4.1 Değer Tanımları**

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

#### **Pazar Değeri (Market Value)**

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

#### **Pazar Kirası (Market Rent)**

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

#### **Makul Değer (Equitable Value)**

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

#### **Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)**

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

#### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

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

#### **Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

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

#### **Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

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

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

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

#### **Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**



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

## 4.2 Değerleme Yöntemleri

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

### **Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

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

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

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

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

### **Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

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

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

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

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

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

### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

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

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

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



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

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

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

##### Zayıf Yönleri

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

##### Fırsat

- +

##### Tehditler

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

### 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkulde inşaat başlanmıştır. Ancak inşaatın akıbeti hakkında ilgili idare yetkilileri parsel üzerine yapılacak yapı hakkında bilgi sahibi değildir. Bu sebeple parsel üzerindeki yapı değerlendirme çalışması dışında bırakılmış yalnızca arsa değeri araştırması yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yakın bölgelerdeki benzer yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	Durum	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Köprübaşı Mah.	Satılık	255	11.000.000	43.137	Taşınmazla yakın konumlu, Ticaret + Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 255 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, caddeye cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 11.000.000 TL bedel ile satılıktır. Öz Konut Emlak: (543) 291 43 43
2	Orhangazi Mah.	Satılık	934	13.000.000	13.918	Orhangazi Mahallesi'nde bulunan, cadde üzerinde, Ticaret + Konut imarlı ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 934 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, müstakil tapulu arsa 13.000.000 TL bedel ile satılıktır. Elbistan S.Com Emlak Ofisi : 0 (542) 695 80 84
3	Orhangazi Mah.	Satılık	800	11.250.000	14.062	Orhangazi Mahallesi'nde bulunan, Ticaret + Konut imarlı, Aynk Nizam ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 1.382 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip olan ancak terk sonrası 800 m <sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, müstakil tapulu arsa 11.250.000 TL bedel ile satılıktır. Sadık Emlak: 0 (544) 460 80 36
4	Pınarbaşı Mah.	Satılık	650	12.350.000	19.000	Pınarbaşı Mahallesi'nde bulunan, Ticaret + Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 3 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 650 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, caddeye cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 12.350.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden: (532) 656 03 23
5	Yunus Emre Mah.	Satılık	636	8.550.000	13.443	Yunus Emre Mahallesi'nde bulunan, Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 4 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 636 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, caddeye cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 8.550.000 TL bedel ile satılıktır. Çağlayan Gayrimenkul Ofisi: (542) 552 44 46



Beyan Taşınmazla yakın konulu, 637 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, caddeye cepheli ancak konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli konumda bulunan ticaret + konut imarlı, bitişik nizam, 6 kat kat yapılaşma şartlarına sahip müstakil tapulu arsa yaklaşık 2-3 ay önce 15.000.000 TL bedelle satılmıştır. (23.547 TL/m<sup>2</sup>)

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

\*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

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



Arsa Nitelikli Emsallerin konumlarını gösteren kroki

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

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

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

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

- Caddede üstünde yer alan arsalar, ara sokakta yer alan arsalar göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.



- Ticaret imarlı ile Ticaret+Konut imarlı arsalar arasında şerefiye farkı vardır.
- Arsa alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- 06.02.2023 tarihinde yaşanan depreminde değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan yapı yıkılmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. 22.05.2026 tarihinde Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi'nden alınan şifahi bilgilere göre söz konusu alana ilişkin imar planının, **16.03.2026 tarihli, 2025/968 Esas ve 2026/127 Karar sayılı İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir**. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel ve normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat başlanmış olup, inşaatın akıbeti hakkında ilgili idare yetkilileri parsel üzerine yapılacak yapı hakkında bilgi sahibi değildir.

### **Emsallerin Karşılaştırılması**

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

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, alan (m<sup>2</sup>) ve geometrik formu, imar durumu, mülkiyet durumu (hisse yapısı)" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

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

Emsallerin Alan ve Geometrik Formu (m<sup>2</sup>) İlişkin Düzeltme Kriterinde, arsanın formunun yapılaşmaya uygun olması, eğimi, servis aldığı yola olan cephe uzunluğu, alan büyüklüğü vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Yapılaşma Şartlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, parselin yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

### **Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:**

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

Emsal gayrimenkuller genellikle hisseli yapıya sahip olmayan mülklere sahiptir. Bu durum mülkiyet yapısı şerefiyesinde olumlu şerefiye olarak değerlendirilmiştir.

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

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

### **Arsa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

	E1	E2	E3	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	11.000.000	11.250.000	12.350.000	8.500.000	TL
Pazarlık Payı	15%	5%	10%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	9.350.000	10.687.500	11.115.000	8.075.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	255	1.382	650	661	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	0%	73%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	255	800	650	661	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	43.137	8.140	19.000	12.859	TL/m <sup>2</sup>
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	36.667	13.359	17.100	12.216	TL/m <sup>2</sup>
Konuma İlişkin Düzeltme	40%	70%	80%	80%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	15%	15%	40%	55%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-12%	0%	-5%	-5%	%



Mülkiyete İlişkin Düzeltme	-7%	-7%	-7%	-7%	%
Toplam Düzeltme	36%	78%	108%	123%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	49.867	20.495	30.870	33.208	TL/m <sup>2</sup>
		34.114 TL/ m <sup>2</sup>			

Değerleme konusu gayrimenkul arsa satış değerinin ~34.000TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı-benzer imar durumuna sahip satılık emsallerin bulunması sebebiyle, ticaret imarlı arsa fiyatları dikkate alınmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu, mülkiyet durumu ve alan ve geometrik formu (m<sup>2</sup>)" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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



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

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

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

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

#### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

2026 yılı itibarıyla bölgedeki güncel satış verileri ve yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda, parselin arsa birim değeri 34.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri						
Ada/Parsel	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Arsa Payı	Hisse Alanı (m <sup>2</sup> )	Hisseli Değeri (TL)
6197 Ada 4 Parsel	893,16	34.000	30.367.440	62/965	57,38	1.951.069
YAKLAŞIK TOPLAM						<b>1.950.000</b>

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Satış Değerinin **1.950.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

### 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç



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

## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

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

### 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

### 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

## 6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

### 6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

### 6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

### 6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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

### 6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç



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

#### **6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)**

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

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

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

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

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

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

#### **6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

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

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

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

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

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

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

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



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Arsa Payı)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	1.950.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	Uygulanmamıştır.

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

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

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

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değeri için **1.950.000-TL (Bir Milyon Dokuz Yüz Elli Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde mevcutta yeni inşaat çalışmaları başlatılmıştır.

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

#### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

1-6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. Tarih: 02/12/2025 Yevmiye: 32822 (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur)

2-Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 10/01/2018 Yevmiye: 324 (Şablon: Diğer)

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın tapu kaydında 02.12.2025 tarih 32822 yevmiye ile "6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur." şerhi bulunmaktadır. Konu şerh ile ilgili konu malik veya ilgili idare tarafından tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde yeni inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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



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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde mevcutta yeni inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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

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

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

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

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

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

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



## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

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

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

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

#### KDV ORANLARI

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

\* 16.05.2012 tarihli ve 1706 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

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

Sonuç Olarak: Konu gayrimenkul "Rezerv Yapı Alanı"nda ve arsa vasıflı olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.



## 10. SONUÇ

### 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değer in takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

#### Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Arsa Payı	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
<b>Pazar Değeri</b>	<b>1.950.000</b>	<b>2.145.000</b>	<b>TL</b>

\*% 10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Niyazi AYDIN**  
Lisans No: 400918

**Fatih TOSUN**  
Lisans No: 400812



## 11. EKLER

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

