

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Dükkan

Konak Mahallesi
31 Ada 4 Parsel

Konak Mahallesi
Söke / Aydın



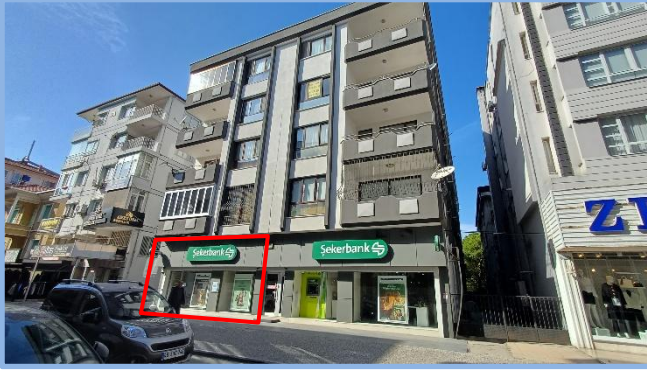
Rapor Tarihi;
31.12.2025

Rapor No;
2025_1827

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



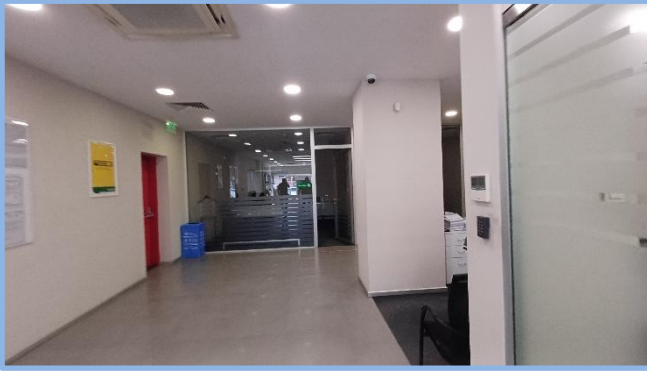
GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



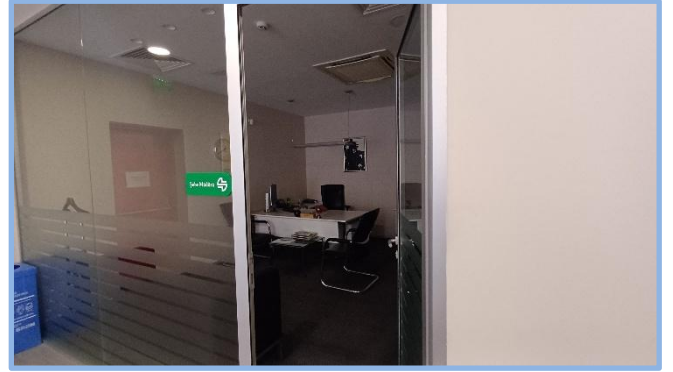
Genel Görünüm



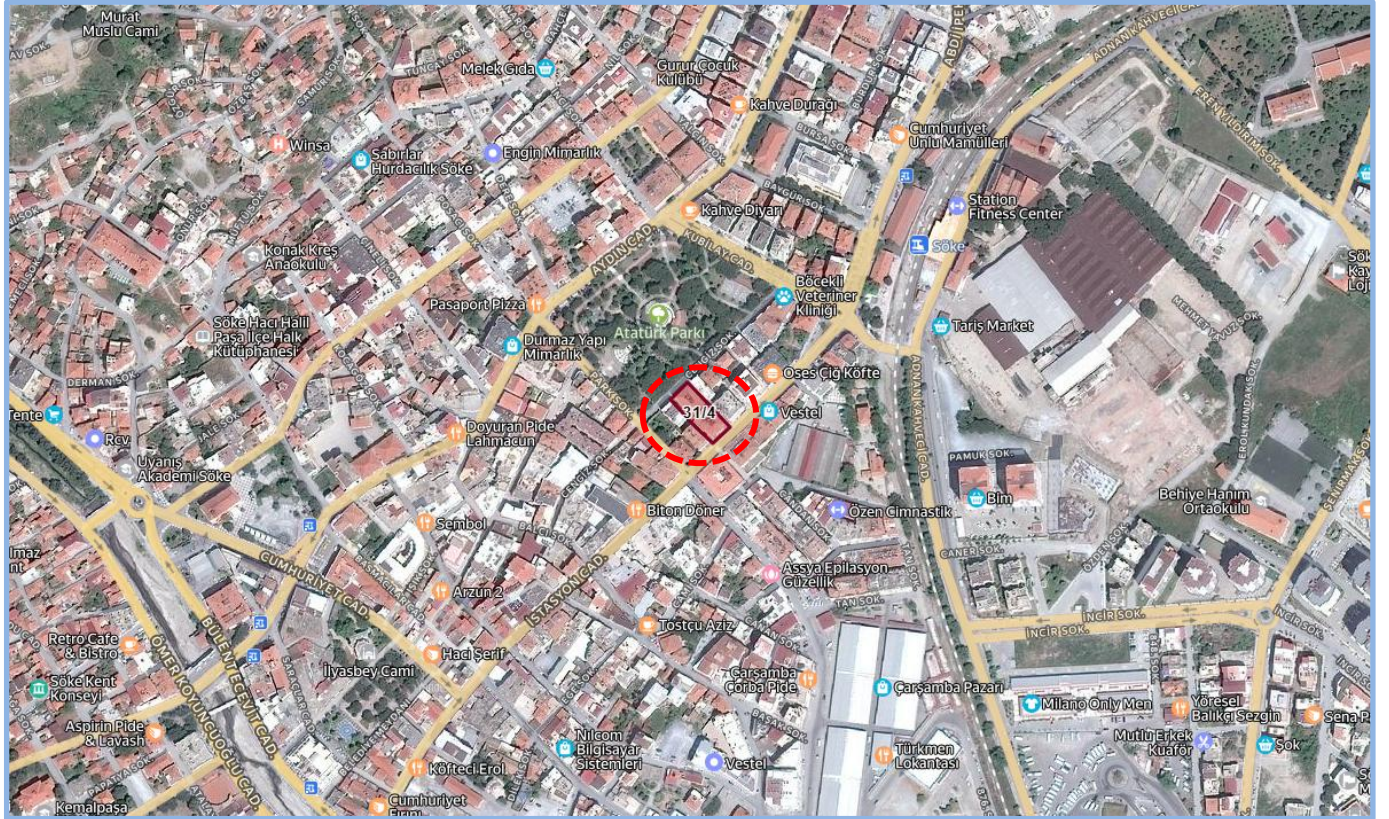
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin 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 | 25.12.2025 |
| Rapor Tarihi ve Numarası | 31.12.2025 / 2025_1827 |
| Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları | Tam Hissesi |
| Değerlemenin Amacı | Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

| | |
|------------------------------|--|
| Gayrimenkullerin Kullanımı | Banka Şubesi |
| Gayrimenkullerin Açık Adresi | Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi, No: 85/A Söke / Aydın |
| Tapu Kayıtları | Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 1.023,36 m ² yüzölçüme sahip, 31 ada 4 parsel numaralı, "iki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa" nitelikli ana gayrimenkul. |
| İmar Durumu | Değerleme konusu parsel, 09.03.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Söke Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır. |
| En Etkin ve En İyi Kullanımı | Banka Şubesi |

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

| | | | |
|------------------------------|-------------|--------------|----|
| 1 Adet Dükkan (Banka Şubesi) | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* | |
| Pazar Değeri | 24.550.000 | 29.460.000 | TL |

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



| | |
|--|-----------|
| 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ..... | 6 |
| 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası | 6 |
| 1.2 Müşteriyi 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 Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 7 |
| 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar..... | 7 |
| 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ..... | 8 |
| 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı..... | 8 |
| 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi | 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 | 9 |
| 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi | 10 |
| 2.2.3 Kadastro İncelemesi..... | 10 |
| 2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri..... | 10 |
| 2.3.1 İmar Durumu | 10 |
| 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler | 11 |
| 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi | 11 |
| 2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar..... | 11 |
| 2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler 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 Gerekliği Olan Belgelerin Ta 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 Gerçekleştirdiği 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 | 11 |
| 3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ..... | 12 |
| 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .. | 12 |
| 3.1.1 Ekonomik Koşullar | 12 |
| 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası..... | 13 |
| 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler..... | 15 |
| 3.2.1 Aydın İli | 15 |
| 3.2.2 Söke İlçesi..... | 15 |
| 3.2.3 Konak Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi | 16 |
| 3.2.4 Ulaşım | 16 |
| 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 16 |
| 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri..... | 16 |
| 3.4.1 Arsa Özellikleri..... | 16 |
| 3.4.2 Bina Özellikleri..... | 16 |
| 3.4.3 Bağımsız Bölüm Özellikleri..... | 16 |
| 3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler | 17 |
| 3.4.5 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 |
| 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR | 18 |
| 4.1 Değer Tanımları | 18 |
| 4.2 Değerleme Yöntemleri | 18 |
| 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER..... | 20 |
| 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler | 20 |
| 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı | 20 |
| 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler | 21 |
| 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar..... | 21 |
| 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... | 24 |
| 6.1 Pazar Yaklaşımı | 24 |
| 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler | 24 |
| 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi | 24 |
| 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı..... | 24 |
| 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler..... | 24 |
| 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar | 24 |
| 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç..... | 25 |
| 6.2 Maliyet Yaklaşımı | 25 |
| 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler | 25 |
| 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni..... | 25 |
| 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç | 25 |
| 6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar | 25 |
| 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç | 25 |
| 6.3 Gelir Yaklaşımı..... | 25 |
| 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri | 25 |
| 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni | 26 |
| 6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar | 26 |
| 6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler..... | 26 |
| 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç | 26 |



| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.4 | Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde) | 26 |
| 6.4.1 | Direkt Kapitalizasyon Yöntemi | 26 |
| 6.4.2 | Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni | 26 |
| 6.4.3 | Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar | 26 |
| 6.4.4 | Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler | 26 |
| 6.4.5 | Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç | 26 |
| 6.4.6 | Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) | 26 |
| 6.4.7 | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları | 27 |
| 6.4.8 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri | 27 |
| 6.4.9 | Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar | 27 |
| 6.4.10 | En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi | 27 |
| 6.4.11 | Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 27 |
| 7. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ | 28 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması | 28 |
| 7.2 | Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Vermeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 28 |
| 7.3 | Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi | 28 |
| 7.4 | Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 28 |
| 8. | GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME | 29 |
| 8.1 | Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 29 |
| 8.1.1 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş | 29 |
| 8.1.2 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 29 |
| 8.1.3 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 29 |
| 8.1.4 | Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 29 |
| 8.1.5 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 29 |
| 9. | DİĞER | 31 |
| 9.1 | KDV Konusu | 31 |
| 10. | SONUÇ | 32 |
| 10.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 32 |
| 10.2 | Nihai Değer Takdiri | 32 |
| 11. | EKLER | 33 |



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1827 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

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

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.11.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli 2025.076 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 | Pazar Değeri Takdiri | - | - |
| Rapor Tarihi | 30.06.2025 | - | - |
| Rapor Numarası | 2025_694 | - | - |
| Raporu Hazırlayanlar | Niyazi Aydın (Lisans No: 400918) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) | - | - |
| Toplam Değer (TL) (KDV hariç) | 22.000.000 | - | - |
| Toplam Değer (TL) (KDV dahil) | 26.400.000 | - | - |
| Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç) | 22.000.000 | - | - |
| Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil) | 26.400.000 | - | - |

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

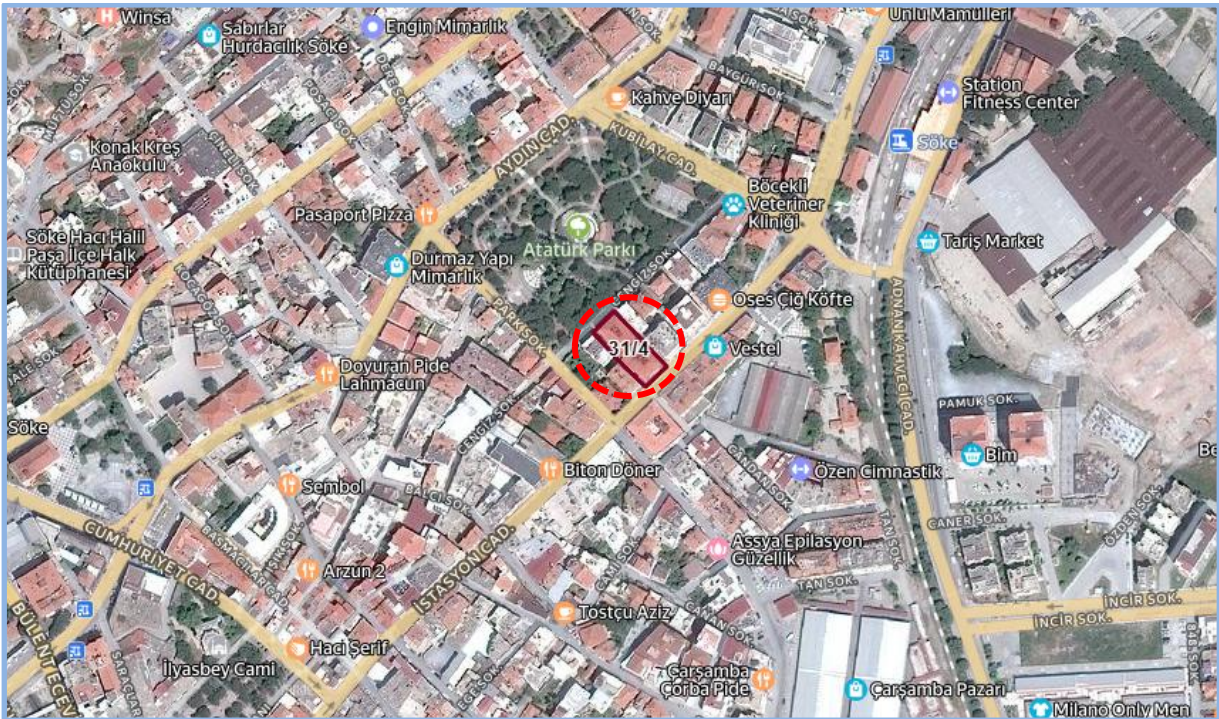
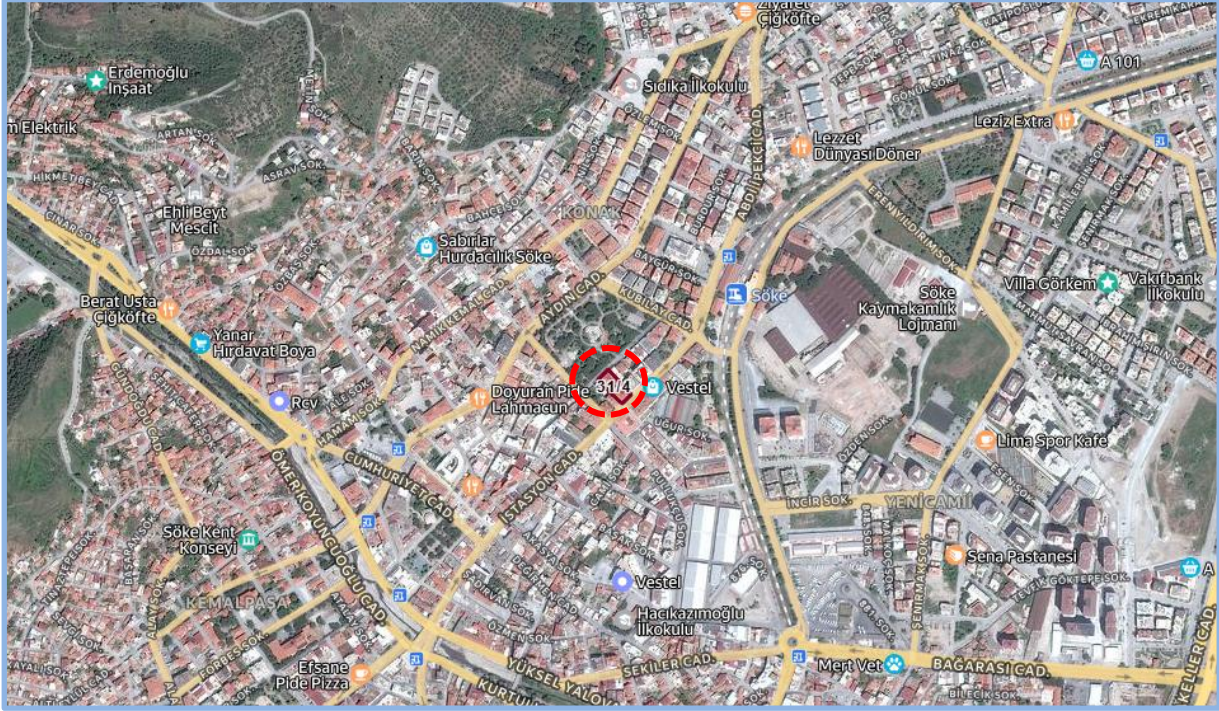
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmıştır. Gayrimenkul İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi, No: 85/A Söke / Aydın (UAVT: 1036332037)

Gayrimenkulün Tanımı: 31 ada 4 parsel numaralı 1.023,36 m² yüzölçüme sahip, "İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan, 9 Nolu "Batarlı Dükkan" vasıflı bağımsız bölümdür. Bağımsız bölüm banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

| İl | İlçe | Mahalle | Ada | Parsel | Yüzölçümü | Niteliği |
|-------|------|---------|-----|--------|-----------|----------------|
| Aydın | Söke | Konak | 31 | 4 | 1.023,36 | Batarlı Dükkan |

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

| B.B. Nitelik | Kat | B.B. No | Pay/Payda | Malik | Hisse | Cilt | Sahife |
|---|-------|---------|-----------|--|-------|------|--------|
| Batarlı Dükkan | Zemin | 9 | 4/80 | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 1/1 | 34 | 3353 |
| Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği – 20.01.2020 – 1187 | | | | | | | |

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, 18.11.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

| Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri | Tarih | Yev. |
|---|------------|-------|
| Beyan | | |
| - YÖNETİM PLANI:20/06/1991 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | - | - |
| - BU TAŞINMAZ KAT İRTİFAKLIDIR(Şablon: Diğer) | - | - |
| - Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) | 09.11.2009 | 14254 |

| Eklenti Bilgileri | Tarih | Yev. | | |
|-------------------|-------|---------|---|---|
| Sistem No | Tip | Tanım | - | - |
| 1435198 | Depo | E1:DEPO | - | - |

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

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

19.06.1991 tarihli Bila numaralı Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır. Taşınmazın konum olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

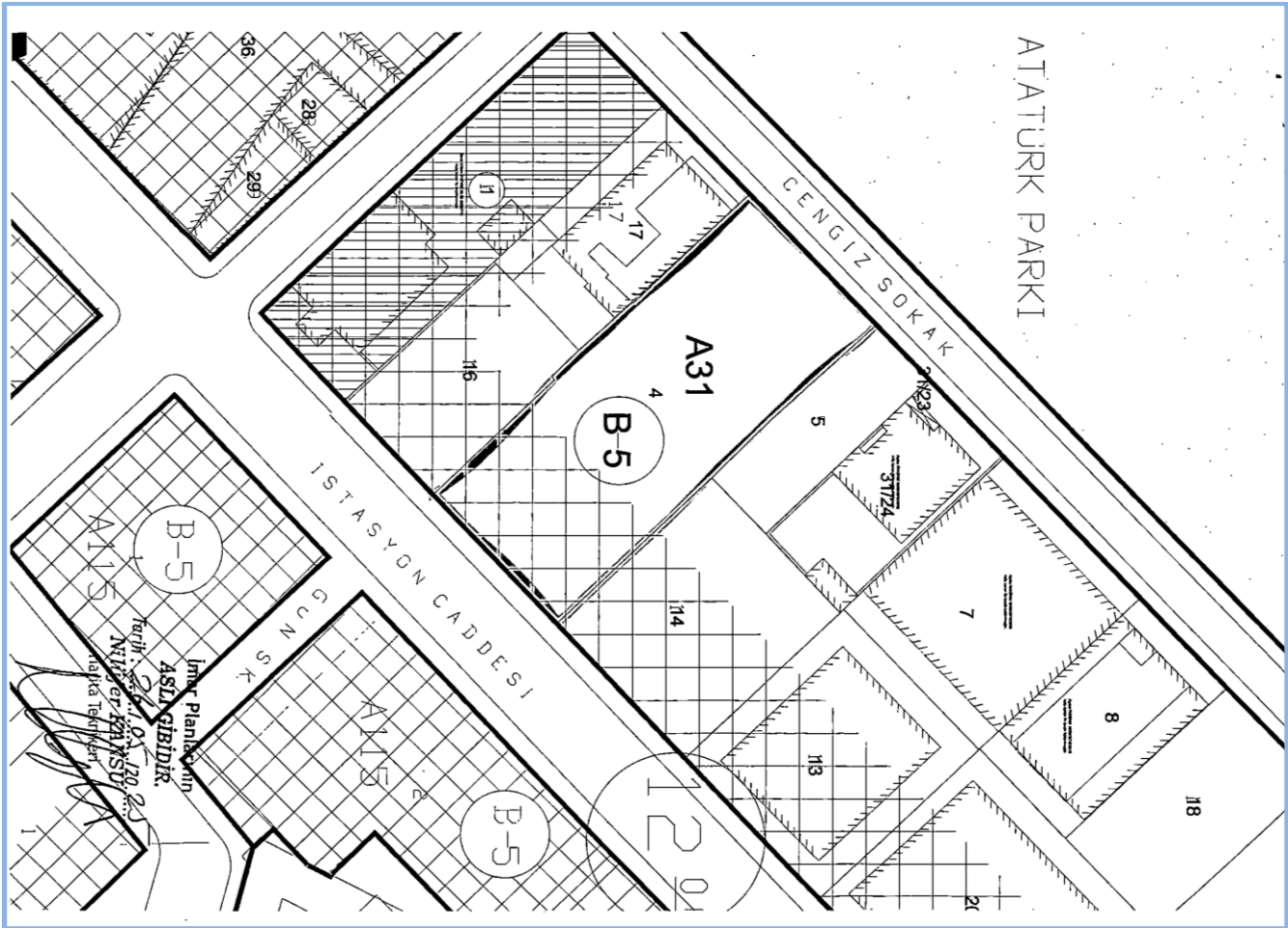
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

2.3.1 İmar Durumu

Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre;

Parsel, 09.03.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Söke Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, cadde cephesi "Ticaret + Konut Alanı" lejantında, Bitişik Nizam, Hmax:15,50 m (5 Kat), sokak cephesi ise "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup, Bitişik Nizam, Hmax:15,50 m (5 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.



Kaynak: Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- 06.08.1990 tarih 236 numaralı, 20 bağımsız bölüm ve 4.247 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı**.
- 19.06.1991 tarih Bila numaralı **Mimari Proje**.
- 27.09.1994 tarih 682 numaralı, 1 bağımsız bölüm ve 135 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Tadilat Yapı Ruhsatı**.
- 29.06.2009 tarih 129 numaralı, 1 bağımsız böl. ve 304,50 m² inşaat alanı için **Yenileme** amaçlı **Yapı Ruhsatı**.
- 06.07.2009 tarih 127 numaralı, 1 bağımsız bölüm ve 304,50 m² inşaat alanı için **Yapı Kullanım İzin Belgesi**.
- 14.05.2019 tarih JL3HDR4A numaralı, 9 no.lu bağımsız böl. ve 261 m² alan için düzenlenmiş **Yapı Kayıt Belgesi**.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu yapı için 06.07.2009 tarih 127 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş, cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Değerleme konusu 9 nolu bağımsız bölümün zemin katının üzerinde bulunan asma katının inşa edilmediği ancak bu durum 14.05.2019 tarih JL3HDR4A numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirilmiştir.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

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

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamıştır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk yarısında iki tip sistemik risk dikkat çekmiş ve küresel ekonomik yapıyı etkilemiştir. Birincisi 2024 yılı sonu itibarıyla ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemeler; ikincisi Ortaoğuda giderek artan İran-İsrail gerginliğinin sıcak bir savaşa dönüşmesi. Bu iki olayın gölgesinde kalsa da Hindistan-Pakistan çatışması, Ukrayna-Rusya savaşı gibi risk unsurları da karar alıcılar için dikkatli izlenmesi gereken belirsizlikler olmuştur.

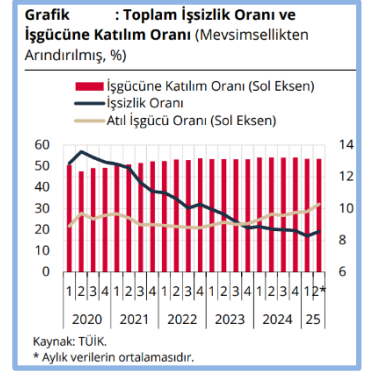
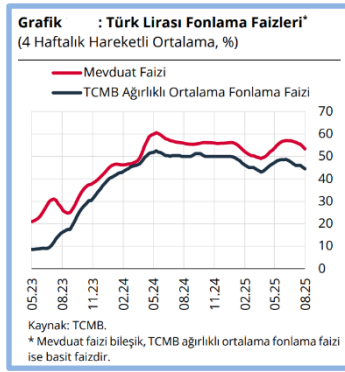
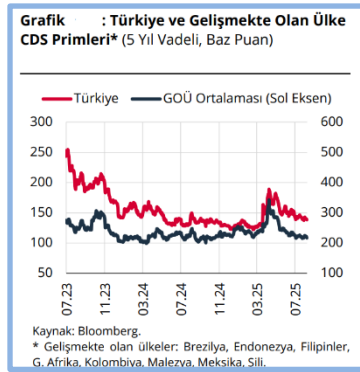
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Ardından 1 Ağustos tarihi itibarıyla ilan ettikleri veya ilgili ülkelerle müzakere edip mutabık kaldıkları yeni gümrük vergisi oranlarını uygulamaya geçeceklerini açıklamıştır.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. Her ne kadar bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmişse de Fed uzun bir süredir düşürmek için uğraştığı enflasyonun tekrar yükselmemesi için faiz indirimlerini erteleme eğilimini korumuştur.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan artan belirsizlik iklimi finansal piyasalarda inişli çıkışlı hareketlere neden olmuştur.

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

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



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklenmiştir; petrol, doğalgaz ve benzeri girdi maliyetlerindeki artış yanı sıra yeni vergilendirmelerle birlikte para politikasından harcamalara yansıyan baskı yaşansa da daha fazla sıkılaştırmanın bu yurt içi riskini koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hala katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının bazı bulgulara göre yüksek seyir yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyon sürecinin hızlanacağı eğilimi TCMB'nin faiz indirimlerine tedrici olarak kapı açacağı beklentisini artırmıştır. Bazı ve eşanlı gelişen gerilemelerin olumlu etkilemesi sektörlerin başında gayrimenkul sektörü ve bileşenleri gelmektedir.

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



belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin süreçlerdeki ilerleme ve azalan jeopolitik risklerle toparlanma kaydederken TL cinsi varlıklara ilgi artmıştır. Bu görünüm altında, Türkiye CDS primi, GOÜ risk primlerindeki gerilemeye paralel bir şekilde Haziran sonu itibarıyla 280 baz puan düzeyine gerilemiştir. Türk lirasının ima edilen oynaklığı, küresel ve yurt içi risk algısındaki iyileşmenin etkisiyle düşüş eğilimini sürdürmüştür. TCMB brüt uluslararası rezervleri toparlanma eğilimi sergileyerek 23,3 milyar ABD doları artışla 1 Ağustos itibarıyla 168,9 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Tahvil getirileri de risk algısındaki iyileşmenin ve politika faiz indirim beklentilerindeki güçlenmenin etkisiyle kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde düşüş kaydetmiştir.

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

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

2025 yılının ilk çeyreğinde yurt içi talep zayıflamış, dış denge ise iyileşmiştir. Birinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH) yıllık ve çeyreklik büyüme oranları gerilemiş, artış yıllık bazda yüzde 2.0, çeyreklik bazda ise yüzde 1.0 oranında gerçekleşmiştir. Bu dönemde, yıllık büyümenin üretim yönünden temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü, 2024 yılının dördüncü çeyreğindeki pozitif katkısının ardından ilk çeyrekte negatif katkı vererek yıllık büyümeyi sınırlamıştır. Üretim yönünden sanayi ve tarım dışındaki tüm sektörler yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik büyümeye en yüksek katkı hizmet sektöründen gelmiş, inşaat ve sanayi sektörleri de pozitif katkı sunmuştur. Harcama yönünden ise, nihai yurt içi talep yıllık büyümenin sürükleyicisi olmaya devam ederken bu kalemden büyümeye gelen katkı azalmıştır. Bu dönemde kamu tüketiminin ılımlı katkısı sürmüştür, özel tüketimin yıllık büyümeye katkısı ise gerilemiştir. Toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermeye devam etmiş, net ihracat ise yıllık büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Çeyreklik bazda ise net ihracat büyümeye pozitif katkı yaparken özel tüketimin katkısı bir önceki çeyrekteki belirgin artışın ardından bu çeyrekte negatif olmuştur. Özetle, yılın ilk çeyreğinde finansal koşullardaki sıkılığın devamının da etkisiyle yurt içi talep zayıflamış, dış denge ise iyileşmiştir. Bu çerçevede, toplam talep koşulları dezenflasyonist etkide bulunmuştur.

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

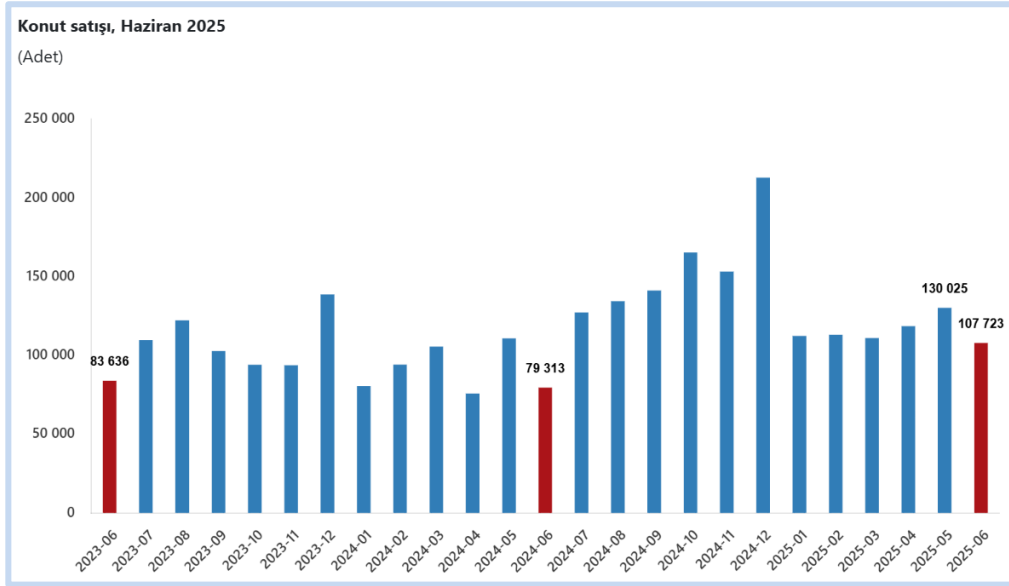
| | Ağu.24 | Eyl.24 | Eki.24 | Kas.24 | Ara.24 | Oca.25 | Şub.25 | Mar.25 | Nis.25 | May.25 | Haz.25 | Tem.25 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TÜFE | 52,0 | 49,4 | 48,6 | 47,1 | 44,4 | 42,1 | 39,1 | 38,1 | 37,9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

Tüketici enflasyonu temmuz ayında yüzde 33.5'e gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Mart ayından itibaren gerileyen uluslararası emtia fiyatları haziran ayında jeopolitik gelişmelerle petrol başta olmak üzere enerji grubu öncülüğünde yükseldikten sonra temmuz ayında sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında, Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına geri dönerken haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri de yeniden gerilemiştir. Rapor döneminde nominal döviz kuru sepetindeki artış oranı bir önceki döneme kıyasla daha sınırlı olmuştur. Toplam talep koşullarının ikinci çeyrekte zayıflamasıyla dezenflasyona olan desteğinin arttığı değerlendirilmektedir. Üretici fiyat artışları jeopolitik gelişmelerden olumsuz etkilenecek bir miktar güçlenirken yıllık üretici enflasyonu tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve temmuz ayı itibarıyla yüzde 24.2 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk yarısında konut satışları toplamı 691.893 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %27 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 103.090 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %100 üzerinde bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 207.624 adet, ikinci el satışlar ise 484.269 adet olarak kayıtlara geçmiştir.



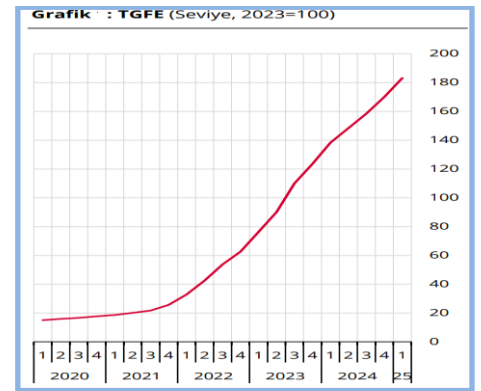
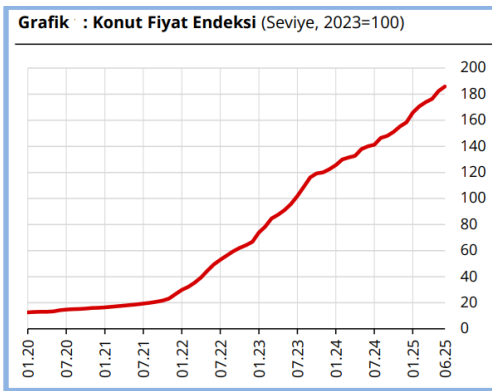


Ülkemizde demografik unsurlar (nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, göç) ile kentsel dönüşümde yaşanan değişkenler sürdürülebilir doğal bir konut konjonktürü üzerinde şekillenmekte, buna rağmen konut ihtiyacını çok fazla azaltmamaktadır.

Yılın ilk 6 ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.

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

2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,8 oranında artmış; reel olarak ise %1,7 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,7, 42,1 ve 31,8 oranlarında artış göstermiştir.



Yılın 2025 ilk yarısında konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı ve zayıf şekilde devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın ikinci yarısı için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise sıkılaştırmanın bir miktar zayıflasa da devam edeceği yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı ikinci yarısından bu yana bir dengeleme yaşanmıştır. TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet



endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Mayıs ayında açıklanan (1. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı 1. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçümü %24,7 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanma izinlerinde ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı 1. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %8,7, daire sayısı %25,2 ve yüzölçümü %23,6 azalmıştır. Yapı ruhsatlarındaki gerileme olarak zayıf olmasına rağmen ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal nüfus artımına katılacak konutun bile oluşturulmadığı, inşaat edilmediği gerçeği her diğer nokta da inşası maksimum olma ihtimali olan kentsel inşaat başarısız alanını göstermektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 2.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Aydın İli

Aydın ili, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2025 yılı başında açıklanan 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1.165.943 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan önemli illerimizden biridir. Bu nüfusun %49,56'sı erkek (577.819), %50,44'ü ise kadındır (588.124). İlin yüzölçümü yaklaşık 8.117 km² dir. Coğrafi olarak Aydın, kuzeyde İzmir ve Manisa, doğuda Denizli, güneyde Muğla illeriyle kara sınırına sahipken, batıda Ege Denizi'ne kıyısı vardır. İlin denizden yüksekliği ortalama 40 metre civarındadır. Akdeniz ikliminin etkisi altında olan Aydın'da yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. Ortalama yıllık yağış miktarı 678 mm, yıllık yağışlı gün sayısı ise 81'dir. Aydın'ın ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayalıdır. İlin verimli topraklarında zeytin, incir, pamuk, narenciye ve üzüm gibi tarım ürünleri yetiştirilir. Özellikle Aydın inciri, dünya çapında ünlüdür ve Türkiye'nin en büyük zeytin üreticilerindendir. Sanayi açısından ise geleneksel tekstil, gıda ve maden sanayisi ile birlikte, son yıllarda yenilenebilir enerji sektörü de hızla gelişmiştir. Özellikle jeotermal enerji (JES) santralleri konusunda Türkiye'nin lider merkezlerinden biri olan Aydın, 2025 itibarıyla güneş enerjisi (GES) yatırımlarında da (örneğin Söke'de kurulan yeni tesisler gibi) atılım yapmaktadır. Nazilli ve Söke ilçeleri sanayi açısından öne çıkan merkezlerdir. Aydın, aynı zamanda turizm açısından da önemli bir potansiyel sahiptir. Özellikle 2024 yılında yaşanan %25'lik artışla 4,3 milyonu aşan ziyaretçi sayısı ile turizmde güçlü bir ivme yakalamıştır. Kuşadası ve Didim gibi ilçeler, Ege Denizi kıyısındaki plajları, kruvaziyer turizmi ve tarihi yerleriyle ünlüdür. 2024-2025 sezonunda Kuşadası limanına rekor sayıda kruvaziyer gemisi yanaşmıştır. Kuşadası'nda Dilek Yarımadası Milli Parkı ve Güvercinada Kalesi gibi önemli turistik alanlar ile Afrodias ve Milet gibi antik kentler de yüz binlerce ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Sonuç olarak, Aydın ili, tarım, yenilenebilir enerji, sanayi ve turizmin iç içe geçtiği, coğrafi ve kültürel zenginlikleriyle dikkat çeken bir ildir. Hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir bölge olan Aydın, aynı zamanda sakinlerine kaliteli bir yaşam sunmaktadır.

3.2.2 Söke İlçesi

Aydın ilinin batısında yer alan Söke ilçesi, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2025 yılı başında açıklanan 2024 yılı sonu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 124.218 nüfusa sahiptir ve 1.064 km² yüzölçümüyle Aydın'ın en geniş ilçesidir. Ege Denizi kıyısında konumlanan Söke, Akdeniz ikliminin etkisi altında olup, yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçmektedir. İlçenin ekonomisi tarım ve sanayinin güçlü entegrasyonuna dayalıdır; özellikle pamuk üretiminde (Söke Ovası) Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olmayı sürdürmektedir. Ayrıca buğday, narenciye, incir ve zeytin gibi çeşitli tarım ürünleri de yüksek tonajda yetiştirilmektedir. Sanayi sektöründe geleneksel tekstil, gıda ve inşaat malzemeleri sektörlerinin yanı sıra, Söke Organize Sanayi Bölgesi'ndeki (OSB) yatırımlarla büyüme ivmesi yakalanmıştır. Özellikle 2024-2025 döneminde gıda işleme (agro-sanayi), kağıt/ambalaj ve yenilenebilir enerji (Güneş Enerjisi Santralleri - GES) tesisleri alanında faaliyet gösteren işletmeler bölge ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. Söke, kırsal ve kentsel yaşamın iç içe geçtiği bir yapıya sahip olup, toplam 49 mahallesi bulunmaktadır. 2025 verileri, kırsal mahallelerde (eski köyler) nüfus azalması eğilimi sürerken, ilçe merkezi nüfus açısından büyümeye devam etmektedir. Ulaşım açısından Aydın il merkezine 54 km, İzmir'e ise 120 km uzaklıkta olan Söke, Aydın-Denizli Otoyolu bağlantısı ve 2024-2025 yıllarında modernizasyon çalışmaları devam eden Söke-Milas karayolu sayesinde lojistik bir kavşak haline gelmektedir. İlçe, gelişmiş altyapısıyla su, elektrik ve kanalizasyon hizmetlerini düzenli sağlamaktadır. Tarım potansiyeli, gelişen sanayisi ve stratejik konumuyla dikkat çeken Söke, sürdürülebilir kalkınma politikaları ile ekonomik ve sosyal açıdan önemli bir ilçe olmaya devam etmektedir.



3.2.3 Konak Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Söke ilçesinin Konak Mahallesi, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2025 yılı başında açıklanan 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 11.613 kişilik nüfusuyla ilçenin en kalabalık üçüncü merkez mahallesidir. Mahalle, Söke şehir merkezinin güneydoğusunda yer almakta olup, Namık Kemal Caddesi gibi ana arterlere ve Söke Devlet Hastanesi gibi önemli sağlık kuruluşlarına yakınlığıyla dikkat çeker. Coğrafi olarak, Konak Mahallesi, verimli Söke Ovası'nda konumlanır. Bölge, Akdeniz ikliminin etkisi altında olup, yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Mahalle, Söke'nin diğer mahalleleriyle kara yolu bağlantılarıyla ulaşılabilir olup, şehir merkezine olan yakınlığı sayesinde sosyal ve ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir alandır. Ekonomik açıdan, Konak Mahallesi, Söke'nin ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı bir bölgedir. Mahallede perakende mağazalar, kafeler, restoranlar ve çeşitli hizmet sektörleri faaliyet göstermektedir. Ayrıca, mahalledeki konutlar genellikle apartman dairelerinden oluşmakta olup, konut fiyatları ve kiralar, mahalledeki ticari faaliyetlerin yoğunluğuna paralel olarak değişkenlik göstermektedir. Sosyo-ekonomik açıdan, Konak Mahallesi, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çeken bir bölge olup, gelişmiş altyapısı ve ulaşım kolaylıklarıyla tercih edilmektedir. Mahalledeki eğitim kurumları, sağlık hizmetleri ve sosyal olanaklar, sakinlerine kaliteli bir yaşam sunmaktadır. Sonuç olarak, Konak Mahallesi, Söke'nin merkezine yakın konumu, gelişmiş altyapısı ve ticaretin yoğun olduğu yapısıyla cazip bir yaşam alanı sunmaktadır.

3.2.4 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Adnan Kahveci Caddesi üzerinde Gümüşdağ istikametinden Söke istikametine doğru ilerlerken Söke Tren İstasyonu geçildikten sonra sağa İstasyon Caddesi'ne dönülür, değerlendirme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde 130 m ileride sağ kolda kalmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesinde yer almaktadır.

31 ada 4 numaralı parsel 1.023,36 m² yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 6 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye, 1 kenarı sokağa cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumlanmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 34 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa" dır.

Bina, bitişik nizamda inşa edilmiş A ve B blok olmak üzere 2 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu A Blok; 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre; bodrum katta, zemin kattaki dükkanlara ait depolar, zemin katta 2 adet dükkan ve normal katlarında ise 2şer adet mesken bulunmakta olup toplamda 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İstasyon Caddesi'nden bakıldığında, ana gayrimenkul girişi ve bağımsız bölüm girişi ön cephede kalmaktadır.

Genel Özellikler

| | | | |
|------------------------------|--|------------------|-----------------|
| İnşaat Tarzı | : Betonarme | İnşaat Nizamı | : Bitişik Nizam |
| Yaşı | : 34 | Toplam Kat Adedi | : 6 |
| Toplam İnşaat Alanı | : 304,50 m ² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 261 m ² (Yapı Kayıt Belgesine göre) | | |
| Dış Cephe | : Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası | | |
| Asansör | : Mevcut | Otopark | : Mevcut Değil |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | : Şebeke / Şebeke / Şebeke | | |

3.4.3 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 9 nolu bağımsız bölüm taşınmazın zemin katında bulunmakta olup, 10 nolu bağımsız bölüm ile birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, mimari projesinde bodrum kat, zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır. Fakat mahallinde yapılan ölçüm ve incelemelerde asma



katın yapılmadığı tespit edilmiştir. Bodrum kat yaklaşık 100 m², zemin kat ise yaklaşık 161 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmazın mevcut durumuyla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır. Bodrum Katta zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Zemin Katta; zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır. Pencereler alüminyum doğrama ve ısı camlıdır. Ayrıca güvenlik kamera sistemi mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesinde bulunan asma kat mevcut durumda inşa edilmemiştir. Bu durum 14.05.2019 tarih JL3HDR4A numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal hale getirilmiştir. Ayrıca iç mahallerde banka şubesi ihtiyacına göre düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan işlemler basit tadilatla düzeltilebilecek seviyededir.

3.4.5 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 taşınmaz, mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



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 Çerçeve 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:



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

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Şehir merkezinde konumlu olması,
- + Prestijli bölgede bulunması,

Zayıf Yönleri

- * Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması
- * Yaklaşık 34 yıllık yapıda konumlu olması.

Fırsat

- + Gelişmekte olan bir bölgede olması

Tehditler

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

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer dükkan kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

| No | Konum | Bulunduğu Kat | Beyan Edilen Alanı (m ²) | Tahmin Edilen Alanı (m ²) | Beyan Edilen Fiyatı (TL) | Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²) | *Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²) |
|----|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--|--|
| 1 | Konak Mah. Aydın Cad. | Bodrum+ Zemin+ Asma | 255 | 218 | 13.850.000 | 54.314 | 89.354 |
| | Realty World Emlak 0 (506) 928 95 44 Değerleme konusu taşınmazda bulunan, (65 m ² bodrum + 140 m ² zemin + 50 m ² asma) 255 m ² beyan edilen, ancak (56 m ² bodrum kat + 120 m ² zemin + 42 m ² asma) 218 m ² olduğu düşünülen dükkan 13.850.000 TL bedelle satılıktır. (Z.İ.A: 155 m ²) | | | | | | |
| 2 | Konak Mah. Aydın Cad. | Zemin | 38 | 30 | 3.200.000 | 84.211 | 106.667 |
| | Akay Gayrimenkul 0 (535) 493 05 49 Değerleme konusu taşınmazda bulunan, 38 m ² beyan edilen, ancak 30 m ² olduğu düşünülen dükkan 3.200.000 TL bedelle satılıktır. | | | | | | |
| 3 | Konak Mah. Kavakdibi Cad. | Zemin+Normal | 70 | 60 | 3.500.000 | 50.000 | 87.500 |
| | Pasha 2 Kuşadası Değerleme konusu taşınmazda bulunan (35 m ² zemin + 35 m ² normal kat) 70 m ² beyan edilen, ancak (30 m ² zemin + 30 m ² normal kat) 60 m ² olduğu düşünülen dükkan 3.500.000 TL bedelle satılıktır. (Z.İ.A: 40 m ²) | | | | | | |
| 4 | Fevziya Mah. Faik Kocagöz Cad. | Zemin | 118 | 100 | 7.100.000 | 60.169 | 71.000 |
| | Coldwell Banker Bah 06:40 Gayrimenkul 0 (538) 636 15 45 Değerleme konusu taşınmazda bulunan, 118 m ² beyan edilen, ancak 100 m ² olduğu düşünülen dükkan 7.100.000 TL bedelle satılıktır. | | | | | | |
| 5 | Afatürk Mah. Turgut Özal Cad. | Zemin+Bodrum | 410 | 380 | 25.000.000 | 60.976 | 105.042 |
| | ARMADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (532) 397 87 79 Değerleme konusu taşınmazda bulunan (205 m ² zemin + 205 m ² bodrum) 410 m ² beyan edilen, ancak (190 m ² zemin + 190 m ² bodrum) 380 m ² olduğu düşünülen dükkan 25.000.000 TL bedelle satılıktır. (Z.İ.A: 238 m ²) | | | | | | |

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.

Kiralık Dükkan Emsalleri

| No | Konum | Bulunduğu Kat | Beyan Edilen Alanı (m ²) | Tahmin Edilen Alanı (m ²) | Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay) | Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay) | *Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ² /Ay) |
|----|--|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|---|
| 6 | Çeltikçi Mah. Pertev Börtçene Sk. | Bodrum+Zemin | 280 | 250 | 60.000 | 214 | 385 |
| | Ada Marin Gayrimenkul 0 (532) 662 63 76 Değerleme konusu taşınmazda bulunan, (140 m ² bodrum + 140 m ² zemin) 280 m ² beyan edilen, ancak (125 m ² bodrum kat + 125 m ² zemin) 250 m ² olduğu düşünülen dükkan 60.000 TL/Ay bedelle satılıktır. (Z.İ.A: 156 m ²) | | | | | | |
| 7 | Cumhuriyet Mah. Lale Sk. | Zemin+Asma | 165 | 150 | 65.000 | 394 | 500 |
| | Sahibinden 0 (532) 627 96 32 Değerleme konusu taşınmazda bulunan, (120 m ² zemin + 45 m ² asma) 165 m ² beyan edilen, ancak (110 m ² zemin + 40 m ² asma) 150 m ² olduğu düşünülen dükkan 65.000 TL/Ay bedelle satılıktır. (Z.İ.A: 130 m ²) | | | | | | |
| 8 | Konak Mah. Kavakdibi Cad. | Zemin | 150 | 130 | 50.000 | 333 | 385 |
| | Ada Marin Gayrimenkul 0 (532) 662 63 76 Değerleme konusu taşınmazda bulunan, toplam 150 m ² olarak beyan edilen ancak 130 m ² olduğu düşünülen 2 adet dükkan birlikte 50.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. | | | | | | |

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.



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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

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

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

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

- Cade üstünde yer alan dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Satılık dükkan emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 50.000 TL/m² - 84.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.



Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan 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, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" 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 İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, bakım durumu, malzeme kalitesi, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip dükkanlar, büyük alana sahip dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre krokiye işlenmiştir. Dükkanların satış ve kiralama değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

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

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

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

| Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri | | | | | |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|
| | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 |
| Durum | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık |
| Pazarlanan Değer (A) | 13.850.000 | 3.200.000 | 3.500.000 | 7.100.000 | 25.000.000 TL |
| Pazarlık Payı | 10% | 10% | 10% | 5% | 10% % |
| Düzeltilmiş Değer (B) | 12.465.000 | 2.880.000 | 3.150.000 | 6.745.000 | 22.500.000 TL |
| Pazarlanan Alan (C) | 255 | 38 | 70 | 118 | 410 m ² |
| Alan Düzeltmesi | 65% | 27% | 75% | 18% | 72% % |
| Düzeltilmiş Alan (D) | 155 | 30 | 40 | 100 | 238 m ² |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C) | 54.314 | 84.211 | 50.000 | 60.169 | 60.976 TL/m ² |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D) | 80.419 | 96.000 | 78.750 | 67.450 | 94.538 TL/m ² |
| Konuma İlişkin Düzeltme | 10% | 10% | 30% | 40% | 20% % |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi | 35% | 35% | 40% | 0% | 15% % |
| Mimari Özellik Düzeltmesi | 20% | 10% | 25% | 10% | 0% |
| Alana İlişkin Düzeltme | 0% | -10% | -10% | -5% | 20% % |
| Toplam Düzeltme | 65% | 45% | 85% | 45% | 55% % |
| Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması | 132.692 | 139.200 | 145.688 | 97.803 | 146.534 TL/m ² |
| | | | 132.383 | | TL/m ² |

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin 132.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri

| | E6 | E7 | E8 |
|------------------------------------|---------|---------|---------------------------|
| Durum | Kiralık | Kiralık | Kiralık |
| Pazarlanan Değer (A) | 60.000 | 65.000 | 50.000 TL/Ay |
| Pazarlık Payı | 5% | 5% | 5% |
| Düzeltilmiş Değer (B) | 57.000 | 61.750 | 47.500 TL/Ay |
| Pazarlanan Alan (C) | 280 | 165 | 150 m ² |
| Alan Düzeltmesi | 79% | 27% | 15% |
| Düzeltilmiş Alan (D) | 156 | 130 | 130 m ² |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C) | 214 | 394 | 333 TL/m ² /Ay |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D) | 365 | 475 | 365 TL/m ² /Ay |
| Konuma İlişkin Düzeltme | 25% | 25% | 25% |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi | -5% | -10% | 10% |
| Mimari Özellik Düzeltmesi | 10% | -5% | 10% |
| Alana İlişkin Düzeltme | 0% | -5% | -5% |
| Toplam Düzeltme | 30% | 5% | 40% |
| Şerefiye Uygulanmış Değer | 475 | 499 | 512 TL/m ² /Ay |
| Ortalaması | | 495 | TL/m ² /Ay |

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin 500 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- 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 İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

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

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

Bulunan emsaller; konum, mimari özellikleri 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 gayrimenkullere emsal olabilecek dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle 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 banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Katların ayrı ayrı değerlendirilmesi durumunda; bodrum kat, zemin kata göre daha düşük şerefiyeli duruma gelecektir. Bodrum Kat için 1/4 oranında indirgeme yapılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme ve indirimler yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

| Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri) | | | |
|---|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| Kat | Alan(m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Değer(TL) |
| Zemin Kat | 161 | 132.000 | 21.252.000 |
| Bodrum Kat | 100 | 33.000 | 3.300.000 |
| Toplam | 261 | | 24.552.000 |
| Yaklaşık Değer | | | 24.550.000 |

Seçilen değerlendirme yöntemine göre taşınmazın Pazar Değeri 24.550.000 TL olabileceği görüşüne 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:

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

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. Bu analizde "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 kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

| Kat | Alan(m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Değer(TL) |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------|
| Zemin Kat | 161 | 500 | 80.500 |
| Bodrum Kat | 100 | 125 | 12.500 |
| Toplam | 261 | | 93.000 |
| Yaklaşık Değer | | | 93.000 |

Seçilen değerlendirme yöntemlerine göre değerlendirme konusu taşınmazın Toplam Pazar Kira Değerinin 93.000 TL/Ay olabileceği görüşüne varılmıştır.

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. Rapor bağımsız bölüm bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bağımsız bölüm bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına 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 değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Ticari/Banka Şubesi**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

| Özet Tablo | | Değer (TL) |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Pazar Yaklaşımı | Pazar Değeri | 24.550.000 |
| Maliyet Yaklaşımı | Pazar Değeri | Uygulanmamıştır. |
| Gelir Yaklaşımı | Pazar Değeri | Uygulanmamıştır. |
| Pazar Yaklaşımı | Pazar Kira Değeri | 93.000 |

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

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 toplam pazar değeri için **24.550.000-TL (Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Elli Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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 "YÖNETİM PLANI:20/06/1991 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)", "BU TAŞINMAZ KAT İRTİFAKLIDIR (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)" ve "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (09.11.2009 tarih, 14254 yevmiye)" beyanları bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün için (9 Nolu Bağımsız Bölüm için) 06.07.2009 tarih 127 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 14.05.2019 tarih JL3HDR4A numaralı Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değişikliklerle ilgili tüm yasal izinler alınmış olup, yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin 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 şekli uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 31 ada 4 parsel üzerinde bulunan 9 numaralı bağımsız bölümün "Dükkan/Bina" 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 m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 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

Gayrimenkullerin 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 takdir edilmiştir.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, 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 (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

| 1 Adet Dükkan (Banka Şubesi) | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* |
|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Pazar Değeri | 24.550.000 | 29.460.000 TL |

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu Senedi
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Mimari Proje Görselleri
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. UAVT Sorgu Kodu
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

