

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Dükkan

Konak Mahallesi  
31 Ada 4 Parsel

Konak Mahallesi  
Söke / Aydın



Rapor Tarihi;  
30.06.2026

Rapor No;  
2026\_889

Sunulan;  
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



**Yönetici Özeti****Değerleme Raporunun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026/ 2026_889
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 <sup>2</sup> yüzölçümüne 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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri**

1 Adet Dükkan (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	26.750.000	32.100.000	TL

\* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:**

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

**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Selda AKSOY**  
Lisans No: 402826**Fatih TOSUN**  
Lisans No:400812

<b>1.</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2	Müşteriyi Tanııcı 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
<b>2.</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ</b> .....	<b>8</b>
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi .....	9
2.2.1	Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....	9
2.2.1.2	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi.....	10
2.3	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 Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
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 Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
2.3.8	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planları ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	12
2.3.9	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
<b>3.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>12</b>
3.1	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ...	12
3.1.1	Ekonomik Koşullar .....	12
3.1.2	Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
3.2.1	Aydın İli.....	16
3.2.2	Söke İlçesi.....	16
3.2.3	Konak Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi .....	17
3.2.4	Ulaşım .....	17
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	17
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	17
3.4.1	Arsa Özellikleri.....	17
3.4.2	Bina Özellikleri.....	17
3.4.3	Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	18
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	18
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.....	18
<b>4.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR</b> .....	<b>19</b>
4.1	Değer Tanımları .....	19
4.2	Değerleme Yöntemleri .....	19
<b>5.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER</b> .....	<b>21</b>
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....	21
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	21
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	23
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	23
<b>6.</b>	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	<b>26</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	26
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	26
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	26
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	26
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	26
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....	26
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	27
6.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	27
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	27
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç .....	27
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....	27
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	27
6.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	27
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....	28
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	28
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gereççeler.....	28
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	28



6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde) .....	28
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi .....	28
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni .....	28
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar .....	28
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....	28
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	28
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) .....	28
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	29
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	29
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	29
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	29
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	29
<b>7.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞÜ .....</b>	<b>30</b>
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	30
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Vermeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	30
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	30
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 .....	30
<b>8.</b>	<b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>31</b>
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 .....	31
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	31
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 .....	31
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 .....	31
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	31
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
<b>9.</b>	<b>DİĞER .....</b>	<b>32</b>
9.1	KDV Konusu .....	32
<b>10.</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>33</b>
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	33
10.2	Nihai Değer Takdiri .....	33
<b>11.</b>	<b>EKLER .....</b>	<b>34</b>



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026\_889 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 Selda AKSOY (Lisans no:402826) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.8 Değerleme Tarihi

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

### 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2026 tarihli 2026.109 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	Pazar Değeri Takdiri	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	30.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_694	2025_1827	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi Aydın (Lisans No: 400918) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	Niyazi Aydın (Lisans No: 400918) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	22.000.000	24.550.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	26.400.000	29.460.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	22.000.000	24.550.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	26.400.000	29.460.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2 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

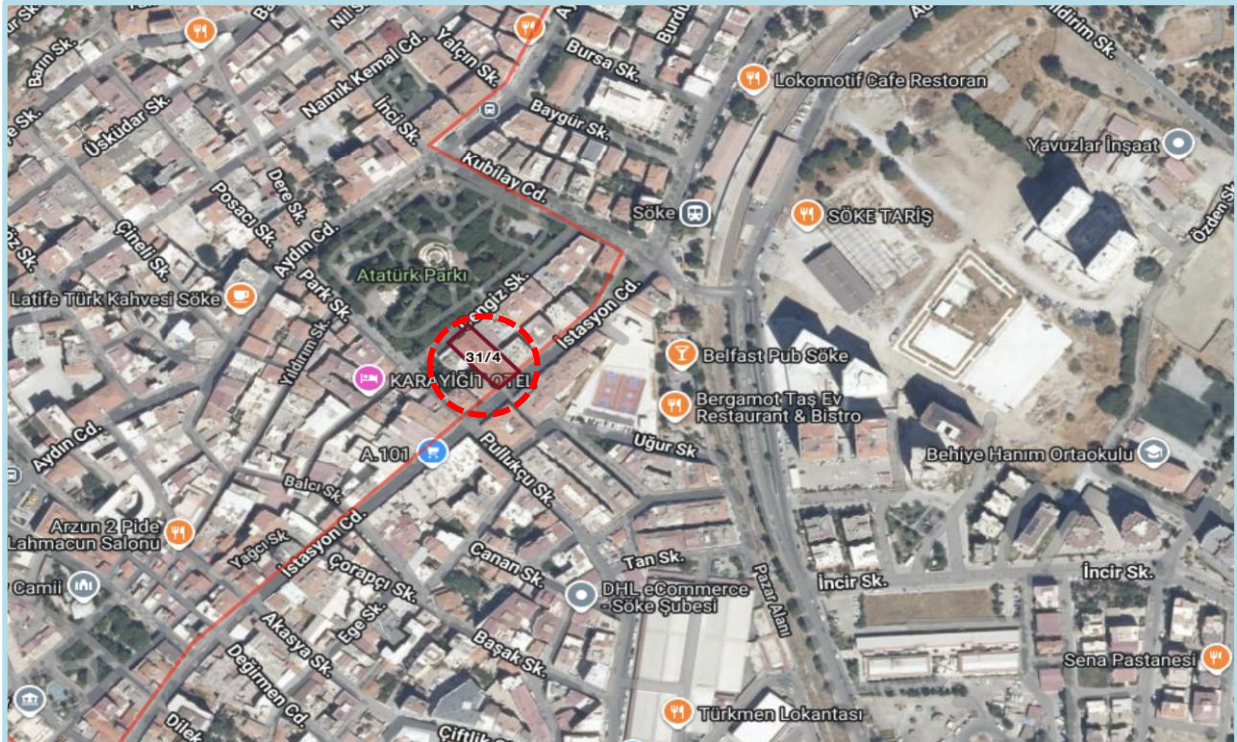
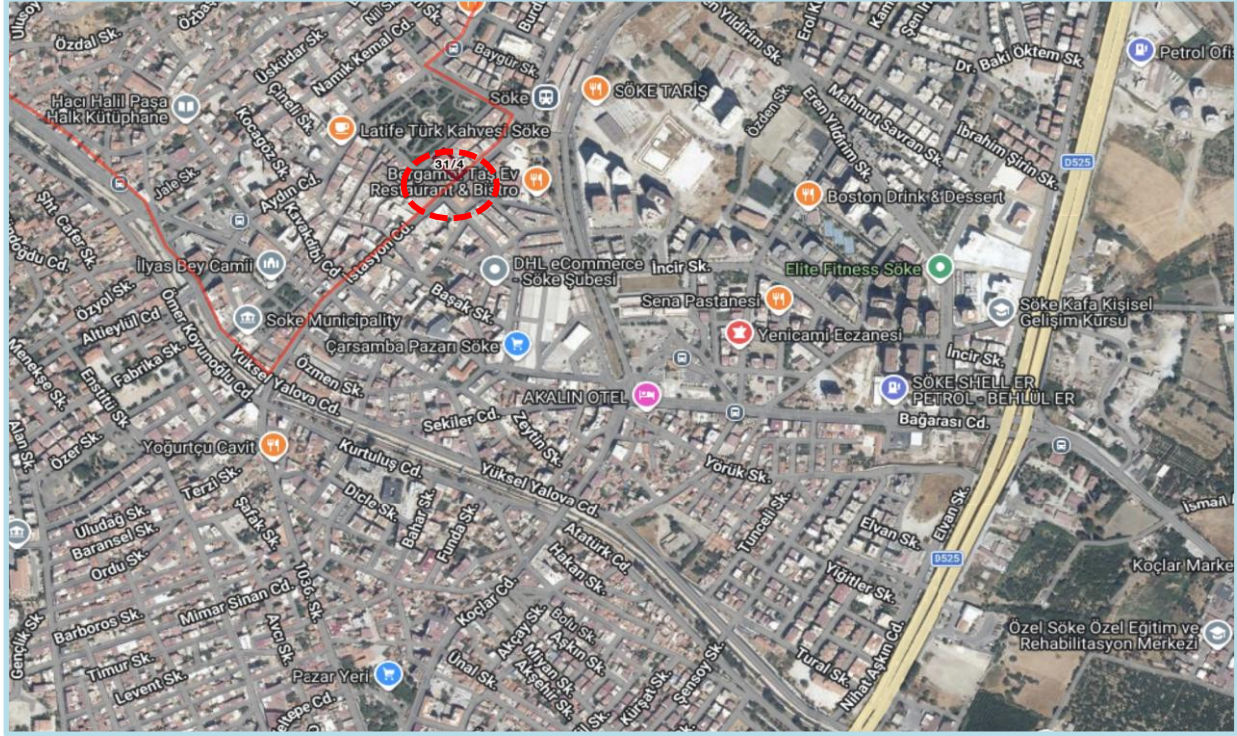
### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

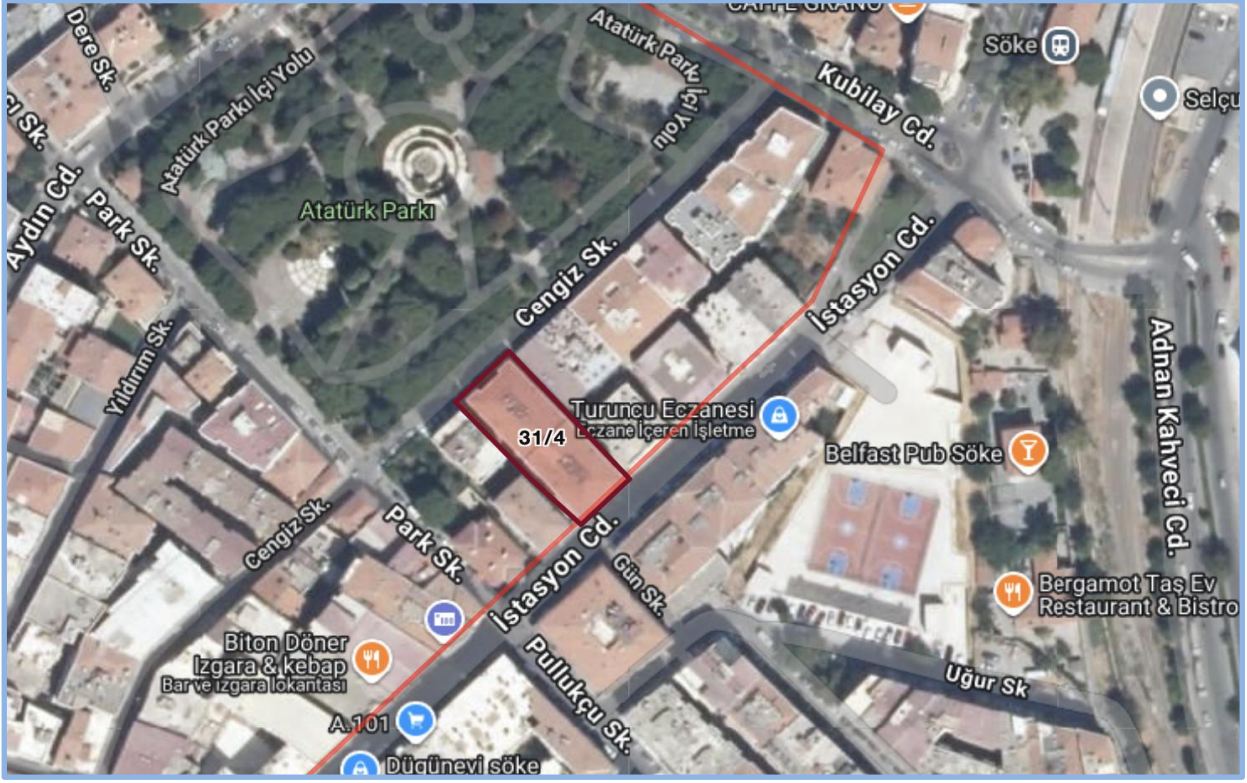
Konu gayrimenkul Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmıştır. Gayrimenkul İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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

Gayrimenkulün Tanımı: 31 ada 4 parsel numaralı 1.023,36 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "İki Blokluk Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsa" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan, A Blok 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	Blok/Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Batarlı Dükkan	A/Zemin	9	4/80	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	34	3353

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Şirketlerin 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, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

#### Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Beyan	Tarih	Yev.
- YÖNETİM PLANI:20/06/1991 ( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-
- BU TAŞINMAZ KAT İRTİFAKLIDIR( Şablon: Diğer)	-	-
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.	09.11.2009	14254

#### Eklenti Bilgileri

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



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

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

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

### **2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi**

19.06.1991 tarih 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 değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### **2.3.1 İmar Durumu**

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

Parsel, 09.03.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Söke Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmata olup, cadde cephesi "Ticaret + Konut Alanı" lejantında, İstasyon Caddesi cephesi, zemin katlar ticaret üst kat konut, Bitişik Nizam, Hmax:15,50 m (5 Kat), Cengiz okak cephesi ise konut kullanımında, Bitişik Nizam, Hmax:15,50 m (5 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ayrıca Parselin cephe aldığı Cengiz sokak için, 3194 sayılı imar kanunu'nun 19/f maddesine istinaden zemin katta ticaret yapılmasına yönelik meclis kararı bulunmaktadır.





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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş **Tadilat Yapı Ruhsatı**.
- 29.06.2009 tarih 129 numaralı, 1 bağımsız bölüm ve 304,50 m<sup>2</sup> inşaat alanı için **Yenileme** amaçlı **Yapı Ruhsatı**.
- 06.07.2009 tarih 127 numaralı, 1 bağımsız bölüm ve 304,50 m<sup>2</sup> inşaat alanı için **Yapı Kullanım İzin Belgesi**.
- 14.05.2019 tarih JL3HDR4A numaralı, 9 no.lu bağımsız bölüm ve 261 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş **Yapı Kayıt Belgesi**.

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

Değerleme konusu 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 A Blok 9 nolu bağımsız bölümün zemin katının üzerinde bulunan asma katının inşa edilmediği ancak bu durumun 14.05.2019 tarih JL3HDR4A numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirildiği tespit edilmiştir.

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**

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

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

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

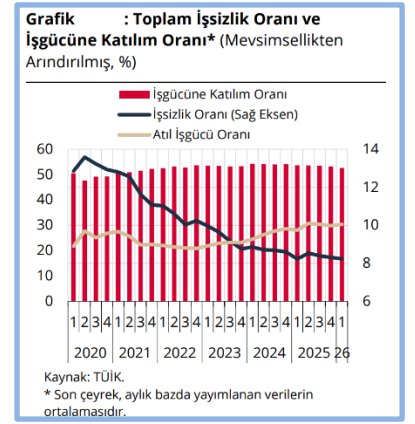
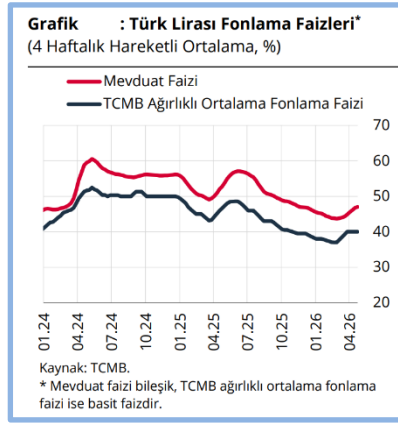
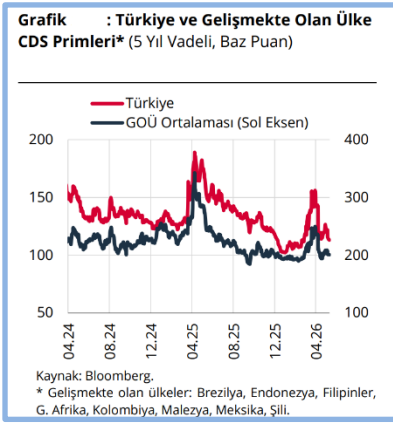
Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeye tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümünde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda



%28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

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

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



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

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

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

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan



jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

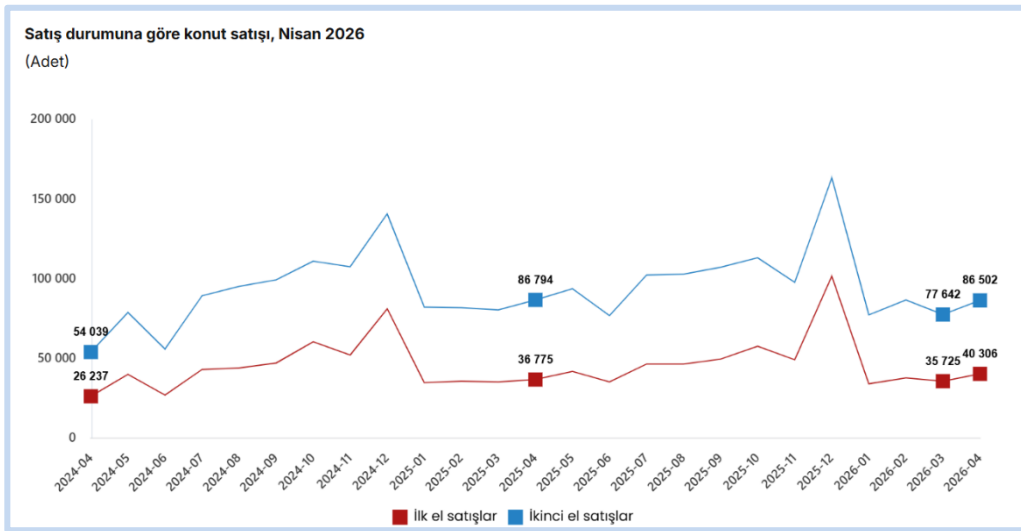
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

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

### 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

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

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



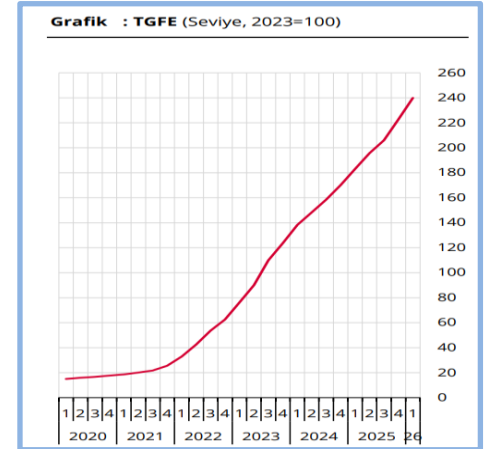
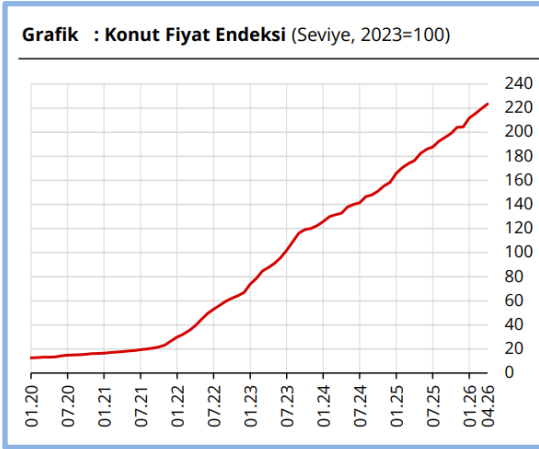
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda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



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

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

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



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

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

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



## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 Aydın İli

Aydın ili, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2026 yılı başında açıklanan 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1.172.107 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan önemli illerinden biridir. Bu nüfusun %49,53'ü erkek (580.536 kişi), %50,47'si ise kadındır (591.571 kişi). Aydın'ın nüfusu bir önceki yıla göre 6.164 kişi artmış olup nüfus artış hızı binde 5,3 olarak gerçekleşmiştir. İlin yüzölçümü yaklaşık 7.943 km<sup>2</sup> olup kilometrekareye düşen kişi sayısı 148'dir. Coğrafi olarak Aydın; kuzeyde İzmir ve Manisa, doğuda Denizli, güneyde Muğla illeriyle çevrilidir ve batıda Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 40 metre civarında olan il, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçen Aydın'da yıllık ortalama yağış miktarı yaklaşık 678 mm, yağışlı gün sayısı ise 80 gün civarındadır. Aydın ekonomisinin temelini tarım oluşturmaktadır. Verimli Büyük Menderes Havzası üzerinde yer alan ilde zeytin, incir, pamuk, narenciye ve üzüm başta olmak üzere çok çeşitli tarım ürünleri yetiştirilmektedir. Özellikle Aydın inciri ve zeytini, hem ulusal hem de uluslararası pazarlarda önemli bir yere sahiptir. Türkiye'nin önde gelen zeytin ve incir üretim merkezlerinden biri olan Aydın, tarımsal ihracatta da güçlü bir konumdadır. Sanayi sektöründe tekstil, gıda işleme, maden ve makine imalatı faaliyetleri öne çıkarken, son yıllarda yenilenebilir enerji yatırımları dikkat çekici bir ivme kazanmıştır. Özellikle jeotermal enerji santralleri bakımından Türkiye'nin lider illerinden biri olan Aydın, güneş enerjisi yatırımlarında da önemli gelişmeler kaydetmektedir. Nazilli, Söke ve Efeler ilçeleri sanayi ve ticaret açısından ilin öne çıkan merkezleri arasında yer almaktadır. Aydın aynı zamanda turizm açısından yüksek potansiyele sahip bir ildir. Kuşadası ve Didim ilçeleri; uzun sahil şeridi, mavi bayraklı plajları, marina ve kruvaziyer turizmi olanaklarıyla her yıl milyonlarca yerli ve yabancı ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Kuşadası Limanı, Türkiye'nin en yoğun kruvaziyer limanlarından biri olmayı sürdürmektedir. Bunun yanı sıra Dilek Yarımadası-Büyük Menderes Deltası Milli Parkı, Güvercinada Kalesi, Afrodiasias, Milet, Priene ve Nysa gibi tarihi ve kültürel miras alanları ilin turizm çeşitliliğini artırmaktadır. Aydın; tarım, yenilenebilir enerji, sanayi ve turizmin bir arada geliştiği, doğal güzellikleri, tarihî zenginlikleri ve stratejik konumuyla öne çıkan bir ildir. Gerek yatırım olanakları gerekse yaşam kalitesi açısından Ege Bölgesi'nin en önemli merkezlerinden biri olma özelliğini sürdürmektedir.

### 3.2.2 Söke İlçesi

Aydın ilinin batısında yer alan Söke ilçesi, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2026 yılı başında açıklanan 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 123.843 nüfusa sahiptir. İlçe nüfusu bir önceki yıla göre sınırlı düzeyde azalma göstermiştir. Söke, yaklaşık 1.059 km<sup>2</sup> yüzölçümüyle Aydın'ın en geniş ilçelerinden biri olup, Büyük Menderes Havzası'nın verimli toprakları üzerinde yer almaktadır. Ege Denizi kıyısında konumlanan Söke, Akdeniz ikliminin etkisi altında bulunmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçen ilçede tarımsal üretim için elverişli doğal koşullar hâkimdir. İlçe; zengin tarım alanları, doğal güzellikleri ve stratejik konumuyla bölgenin önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Söke ekonomisi büyük ölçüde tarım ve sanayinin entegrasyonuna dayanmaktadır. Söke Ovası, Türkiye'nin en önemli pamuk üretim merkezlerinden biri olma özelliğini sürdürürken; buğday, mısır, zeytin, incir, narenciye ve çeşitli sebze ürünleri de önemli ölçekte yetiştirilmektedir. Tarımsal üretime dayalı gıda sanayi ilçe ekonomisinde önemli bir paya sahiptir. Sanayi sektöründe tekstil, gıda işleme, inşaat malzemeleri, kağıt ve ambalaj sanayileri öne çıkmaktadır. Söke Organize Sanayi Bölgesi'nde devam eden yatırımlar sayesinde üretim kapasitesi ve istihdam olanakları artmaktadır. Son yıllarda yenilenebilir enerji yatırımları da hız kazanmış; özellikle güneş enerjisi santralleri (GES) ve enerji verimliliği projeleri ilçenin sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sağlamıştır. Söke, kırsal ve kentsel yaşamın birlikte sürdürüldüğü bir yerleşim yapısına sahiptir. İlçe genelinde 49 mahalle bulunmakta olup, nüfusun önemli bölümü ilçe merkezinde yaşamaktadır. Son yıllarda kırsal mahallelerde nüfusun azalma eğilimi devam ederken, merkez mahalleler nüfus yoğunluğunu korumaktadır. Ulaşım açısından avantajlı bir konuma sahip olan Söke; Aydın il merkezine yaklaşık 54 km, İzmir'e yaklaşık 120 km ve Bodrum-Milas Havalimanı'na yaklaşık 90 km mesafededir. İzmir-Aydın otoyolu bağlantıları, bölünmüş yollar ve demiryolu ağı sayesinde ilçe; tarım, sanayi ve turizm faaliyetleri açısından önemli bir lojistik merkez konumundadır. Ayrıca Kuşadası, Didim ve Milas gibi önemli turizm merkezlerine yakınlığı ilçenin ekonomik hareketliliğini desteklemektedir. Söke; güçlü tarımsal üretim kapasitesi, gelişen sanayi altyapısı, yenilenebilir enerji yatırımları, turizm potansiyeli ve stratejik konumuyla Aydın ilinin ekonomik ve sosyal açıdan en önemli ilçelerinden biri olmayı sürdürmektedir.



### 3.2.3 Konak Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Söke ilçesinin merkez mahallelerinden biri olan Konak Mahallesi, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2026 yılı başında açıklanan 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre yaklaşık 11 bin 500 kişi düzeyindeki nüfusuyla ilçenin en yoğun yerleşim alanları arasında yer almaktadır. Mahalle, Söke kent merkezinin güneydoğu kesiminde konumlanmakta olup, ilçenin önemli ulaşım akslarına, kamu kurumlarına, eğitim alanlarına ve sağlık hizmetlerine kolay erişim imkânı sunmaktadır. Konak Mahallesi, Söke Ovası'nın verimli düzlüğü üzerinde yer almakta olup Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yaz aylarında sıcak ve kurak, kış aylarında ise ılık ve yağışlı hava koşulları görülmektedir. Mahallenin topoğrafik yapısı ve kent merkezine yakınlığı, yerleşim ve ticari faaliyetlerin gelişmesini destekleyen önemli unsurlar arasında bulunmaktadır. Mahalle, Söke'nin ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı bölgelerden biridir. Perakende ticaret işletmeleri, marketler, restoranlar, kafeler, küçük ölçekli işletmeler ve çeşitli hizmet faaliyetleri mahalle ekonomisinin temel bileşenlerini oluşturmaktadır. İlçe merkezindeki ticari hareketlilikten doğrudan etkilenen Konak Mahallesi, günlük ekonomik faaliyetlerin yoğun olarak yaşandığı bir yerleşim alanı niteliğindedir. Konut dokusu ağırlıklı olarak çok katlı apartmanlardan oluşmakta olup, son yıllarda gerçekleştirilen kentsel yenileme ve yapılaşma faaliyetleriyle birlikte modern konut stokunda artış gözlenmektedir. Mahalledeki gayrimenkul değerleri, merkezî konumu, ulaşım olanakları ve sosyal donatı alanlarına yakınlığı nedeniyle Söke ortalamasının üzerinde seyredabilmektedir. Sosyo-ekonomik açıdan değerlendirildiğinde Konak Mahallesi; eğitim kurumları, sağlık hizmetleri, kamu kuruluşları, parklar ve sosyal yaşam alanlarına erişim bakımından avantajlı bir konuma sahiptir. Özellikle Söke Devlet Hastanesi, kamu hizmet binaları ve ilçe merkezindeki ticari alanlara yakınlığı, mahallenin tercih edilme nedenleri arasında yer almaktadır. Ulaşım açısından gelişmiş bir altyapıya sahip olan mahalle, ilçe içi toplu taşıma güzergâhları üzerinde bulunmakta ve Söke'nin diğer mahalleleriyle güçlü bağlantılar sunmaktadır. Ayrıca Aydın, Kuşadası, Didim ve İzmir yönlerine ulaşımı sağlayan ana karayolu ağlarına kısa mesafede yer alması önemli bir avantaj oluşturmaktadır. Sonuç olarak Konak Mahallesi; merkezî konumu, gelişmiş kentsel altyapısı, ticaret ve hizmet sektöründeki canlılığı, eğitim ve sağlık olanaklarına erişim kolaylığı ile Söke ilçesinin öne çıkan yerleşim alanlarından biri olmaya devam etmektedir. Mahalle, hem yaşam kalitesi hem de yatırım potansiyeli açısından ilçenin önemli merkez mahalleleri arasında yer almaktadır.

### 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 işlemini 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 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 6 katlı yapı bulunmaktadır. Değerleme konusu ana taşınmaz kuybatı ve güneydoğu cephelerinden Cengiz Sokak ve İstasyon Caddesi'ne 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 35 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 2'şer 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	:	35	Toplam Kat Adedi	:	6
Toplam İnşaat Alanı	:	304,50 m <sup>2</sup> (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 261 m <sup>2</sup> (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 A blok 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 m<sup>2</sup>, zemin kat ise yaklaşık 161 m<sup>2</sup> 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 ve zemin katta zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Zemin Katta; Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır. Pencere 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 Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

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

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerini belirlediği 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 varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

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

- (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,
- + İstasyon Caddesi'ne cephesinin olması,
- + Yapı kayıt belgesinin olması,
- + Prestijli ve bilinirliği yüksek bölgede bulunması,

##### Zayıf Yönleri

- \* Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması
- \* Yaklaşık 35 yıllık yapıda konumlu olması.

##### Fırsat

- + Gelişmekte olan bir ilçede 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 <sup>2</sup> )	Tahmin Edilen Alanı – Z.İ.A. (m <sup>2</sup> )	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Konak Mah, Aydın Caddesi üzerinde	Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	172	147	12.850.000	74.709	87.415	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, (65 m <sup>2</sup> bodrum + 140 m <sup>2</sup> zemin + 50 m <sup>2</sup> asma) 255 m <sup>2</sup> beyan edilen, ancak (55 m <sup>2</sup> bodrum kat + 120 m <sup>2</sup> zemin + 40 m <sup>2</sup> asma) 215 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan uzun zamandır satışta olup, 12.850.000 TL bedelle satılıktır. (Z.İ.A: 147 m <sup>2</sup> ) Taşınmaza göre ticari yoğunluğun daha az olduğu konumda yer almaktadır. (asma katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı , bodrum kat için 1/4 oranı uygulanmıştır.)
2	Konak Mah, Kocaçeşme Sokak üzerinde	Zemin Kat	45	40	4.250.000	94.445	106.250	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Belediye meydanında Kocaçeşme Sokak'ta bulunan 45 m <sup>2</sup> beyan edilen, ancak 40 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 4.250.000 TL bedelle satılıktır. ( Z.İ.A: 40 m <sup>2</sup> ) Taşınmaza göre yüzölçümü daha küçüktür.
3	Konak Mah, Balcı Sokak üzerinde	Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	246	223	29.500.000	119.919	132.286	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, (50 m <sup>2</sup> bodrum + 175 m <sup>2</sup> zemin + 175 m <sup>2</sup> asma) 400 m <sup>2</sup> beyan edilen, ancak (40 m <sup>2</sup> bodrum kat + 160 m <sup>2</sup> zemin + 160 m <sup>2</sup> 1. kat) 360 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 29.500.000 TL bedelle satılıktır. (Z.İ.A: 223 m <sup>2</sup> ) Taşınmaza göre ticari yoğunluğun daha az olduğu konumda yer almaktadır. (1. katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı , bodrum kat için 1/4 oranı uygulanmıştır.)
4	Konak Mah, Hamam Sokak üzerinde	Zemin Kat	33	33	6.500.000	196.970	196.970	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Belediye yakınında 33 m <sup>2</sup> dükkan 6.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaza göre yüzölçümü daha küçüktür.
5	Konak Mah, Yüksel Yalova	Zemin Kat	125	115	14.750.000	118.000	128.260	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yüksel Yalova Caddesi üzerinde bulunan 115 m <sup>2</sup> dükkan 14.750.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az olduğu konumda yer almaktadır.



	Cad. üzerinde							
6	Konak Mah, Yüksel Basmacı ar Cad. üzerinde	Zemin Kat	228	220	50.000.000	219.300	227.273	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, (40 m <sup>2</sup> bodrum + 175 m <sup>2</sup> zemin + 130 m <sup>2</sup> asma) 345 m <sup>2</sup> beyan edilen, ancak (35 m <sup>2</sup> bodrum kat + 170 m <sup>2</sup> zemin + 125 m <sup>2</sup> 1. kat) 330 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 50.000.000 TL bedelle satılmıştır. (Z.İ.A: 220 m <sup>2</sup> ) Taşınmaza göre ticari yoğunluğun daha az olduğu konumda yer almakta olup yapı yeni inşa edilmiş sıfır niteliktedir. Bölge genelinde yeni yapı oldukça az sayıdadır. (1. katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı , bodrum kat için 1/4 oranı uygulanmıştır. )
Beyan	Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişiden alınan şifahi bilgilere göre; taşınmazın bulunduğu caddede, taşınmaza benzer nitelikte zemin kat dükkanların konumunda göre 120.000 TL/m <sup>2</sup> - 140.000 TL/m <sup>2</sup> fiyat aralığında satıldığı, taşınmazın bulunduğu caddenin Şöke ilçe merkezindeki ana aks niteliğinde olduğu paralel caddelere veya sokaklara gidildikçe fiyatın düşebileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde güney batı istikametine ilerlendiğinde ticari ve yaya yoğunluğunun yükseldiği ve fiyatların da yukarı yönlü olduğu beyan edilmiştir. *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 değerlendirme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, zemin üstü vitrinli asma katlar 1/2 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.							

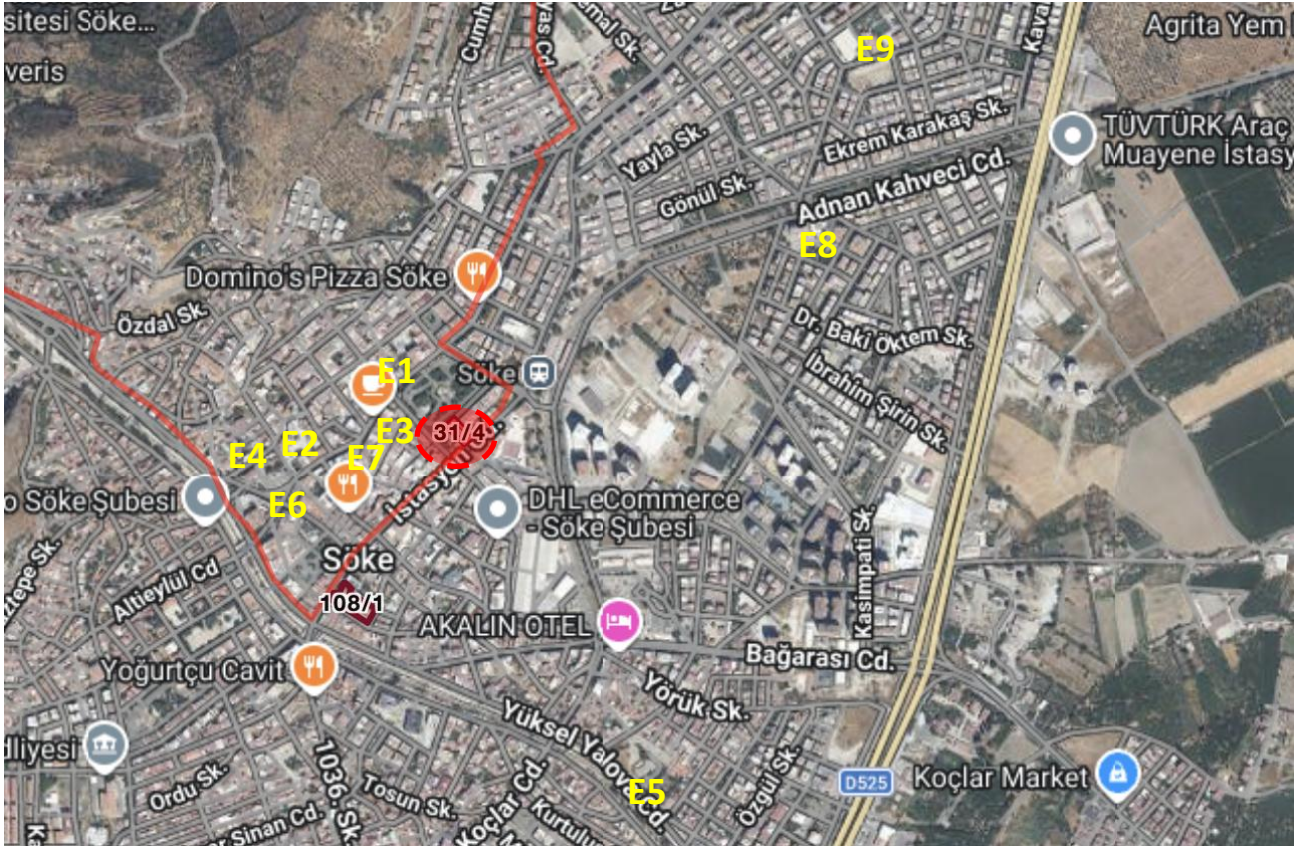
#### Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m <sup>2</sup> )	Tahmin Edilen Alanı - Z.İ.A. (m <sup>2</sup> )	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
7	Konak Mah, Balcı Sokak üzerinde	Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	246	223	100.000	407	448	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, (50 m <sup>2</sup> bodrum + 175 m <sup>2</sup> zemin + 175 m <sup>2</sup> asma) 400 m <sup>2</sup> beyan edilen, ancak (40 m <sup>2</sup> bodrum kat + 160 m <sup>2</sup> zemin + 160 m <sup>2</sup> 1. kat) 360 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 100.000 TL bedelle Kiralıktır. (Z.İ.A: 223 m <sup>2</sup> ) Taşınmaza göre ticari yoğunluğun daha az olduğu konumda yer almaktadır. (1. katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı , bodrum kat için 1/4 oranı uygulanmıştır. )
8	Yeni Cami Mah. Süleyman Uzgun Sokak üzerinde	Zemin Kat	180	130	60.000	333	462	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 180 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 130 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen, yaklaşık 30 m <sup>2</sup> teras alanı bulunan, 10 yıllık dükkan 60.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Taşınmaza göre yaya trafiğinin oldukça düşük olduğu cadde de konuludur.
9	Afatürk Mah. Mercan cd. üzerinde	1 normal Kat + Zemin Kat	97	84	45.000	463	535	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, (80 m <sup>2</sup> zemin + 50 m <sup>2</sup> 1. kat) 130 m <sup>2</sup> beyan edilen, ancak (70 m <sup>2</sup> zemin + 40 m <sup>2</sup> 1. kat) 110 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 45.000 TL bedelle Kiralıktır. (Z.İ.A: 84 m <sup>2</sup> ) Taşınmaza göre ticari yoğunluğun daha az olduğu konumda yer almaktadır. (1. katı zemin kata indirmek için 1/3 oranı , bodrum kat için 1/4 oranı uygulanmıştır. )

\*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 değerlendirme çalışmasına katılmıştır. 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.

- Cadde 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 90.000 TL/m<sup>2</sup> - 150.000 TL/m<sup>2</sup> 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.

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	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	12.850.000	4.250.000	29.500.000	6.500.000	14.750.000	50.000.000	TL
Pazarlık Payı	8%	5%	25%	20%	20%	30%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	11.796.300	4.037.500	22.125.000	5.200.000	11.800.000	35.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	172	45	246	33	125	228	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	17%	13%	10%	0%	9%	4%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	147	40	223	33	115	220	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	74.709	94.444	119.919	196.970	118.000	219.298	TL/m <sup>2</sup>
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	80.247	100.938	99.215	157.576	102.609	159.091	TL/m <sup>2</sup>
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	-5%	30%	-5%	20%	20%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	25%	30%	5%	15%	25%	-15%	%
Mimari Özellik Düzeltmesi	20%	15%	5%	5%	15%	-15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-15%	10%	-20%	-5%	5%	%
Toplam Düzeltme	60%	25%	50%	-5%	55%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	128.395	126.172	148.823	149.697	159.043	151.136	TL/m <sup>2</sup>
			<b>143.878</b>				TL/m <sup>2</sup>

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

Değerleme konusu dükkanların zemine indirgenmiş alanlarına göre ortalama satış değerinin 143.800 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.



### **Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

<b>Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri</b>				
	<b>E7</b>	<b>E8</b>	<b>E9</b>	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	100.000	60.000	45.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	5%	4%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	95.000	57.000	43.425	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	246	180	97	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	10%	38%	15%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	223	130	84	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	407	333	464	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	426	438	517	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	20%	15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	10%	-10%	%
Mimari Özellik Düzeltmesi	5%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	10%	0%	-10%	%
Toplam Düzeltme	35%	30%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	575	570	491	TL/m <sup>2</sup> /Ay
		<b>545</b>		TL/m <sup>2</sup> /Ay

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

Değerleme konusu dükkanların zemine indirgenmiş alanlarına göre ortalama kira değerinin 545 TL/m<sup>2</sup>/Ay olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi 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 Çıkartılmış, 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer(TL)
Zemin Kat	161	143.800	23.151.800
Bodrum Kat	100	35.950	3.595.000
<b>Toplam</b>	<b>261</b>		<b>26.746.800</b>
<b>Yaklaşık Değer</b>			<b>26.750.000</b>

Seçilen değerlendirme yöntemine göre taşınmazın Pazar Değeri 26.750.000 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer(TL)
Zemin Kat	161	545	87.745
Bodrum Kat	100	136,3	13.625
<b>Toplam</b>	<b>261</b>		<b>101.370</b>
<b>Yaklaşık Değer</b>			<b>101.000</b>

Seçilen değerlendirme yöntemlerine göre değerlendirme konusu taşınmazın Toplam Pazar Kira Değerinin 101.000 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	26.750.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	101.000

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 **26.750.000-TL (Yirmi Altı Milyon Yedi 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 Gereklemektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin 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 A Blok 9 numaralı bağımsız bölümün "Dükkan/Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

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

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

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

#### KDV ORANLARI

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

\* 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 m<sup>2</sup> '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.

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

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

1 Adet Dükkan (Banka Şubesi)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
<b>Pazar Değeri</b>	<b>26.750.000</b>	<b>32.100.000 TL</b>

- o Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- 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 Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o 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.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Selda AKSOY**  
**Lisans No: 402826**

**Fatih TOSUN**  
**Lisans No: 400812**



## 11. EKLER

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

