

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Dükkan ve  
1 Adet Mesken

Tavşanlı Mahallesi  
8 Ada 27 Parsel

Tavşanlı Mahallesi  
Karacabey / Bursa



Rapor Tarihi;  
31.12.2025

Rapor No;  
2025\_1839

Sunulan;  
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

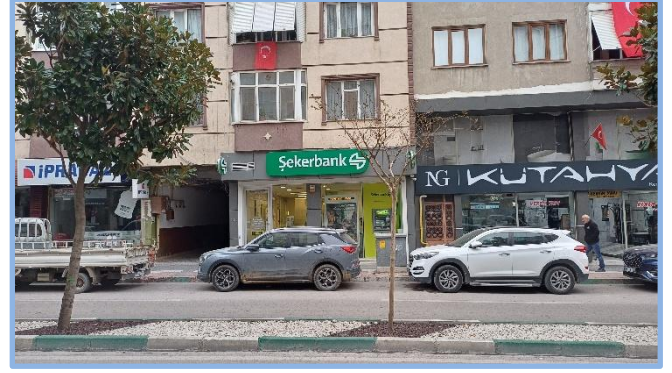
Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



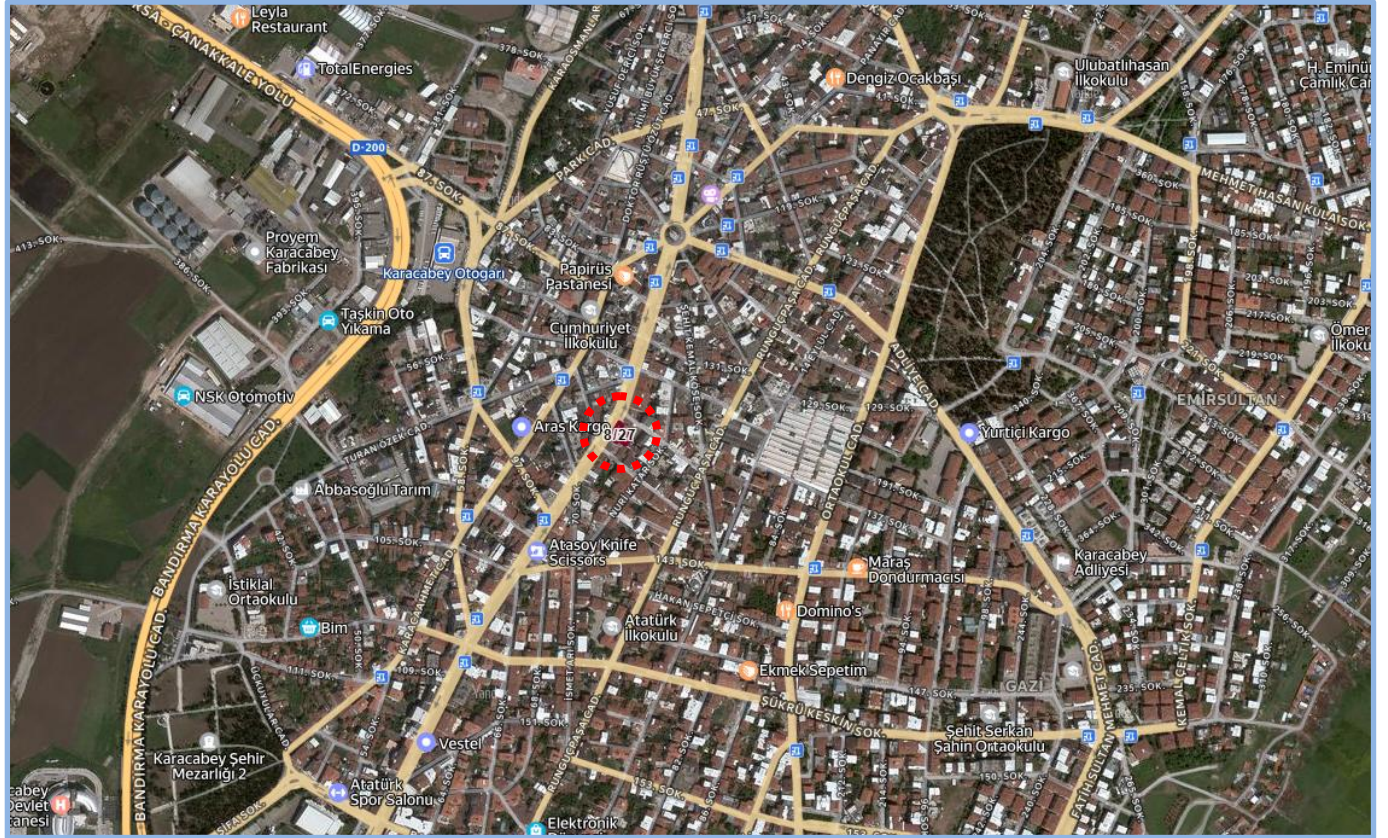
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu





**Yönetici Özeti****Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

|                                  |                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporu Talep Eden                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| Raporu Hazırlayan Kurum          | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                               |
| Değerleme Tarihi                 | 25.12.2025                                                                                                   |
| Rapor Tarihi ve Numarası         | 31.12.2025/ 2025_1839                                                                                        |
| Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları | Tam Hissesi                                                                                                  |
| Değerlemenin Amacı               | Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |

**Gayrimenkule İlişkin Bilgiler**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkullerin Kullanımı   | Banka Şubesi                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gayrimenkullerin Açık Adresi | Tavşanlı Mh. Bursa Cd. No:51A (10 B.B. Nolu Dükkan) Karacabey/BURSA<br>Tavşanlı Mh. Bursa Cd. No:51 (11 B.B. Nolu Mesken) Karacabey / BURSA                                                                                                                                                      |
| Tapu Kayıtları               | Bursa ili, Karacabey İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 556.29 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 8 ada, 27 parsel numaralı "1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman" olan ana gayrimenkulde bulunan 10 nolu niteliği 'Dükkan' olan bağımsız bölüm ve 11 nolu niteliği 'Mesken' olan bağımsız bölümler |
| İmar Durumu                  | Parsel 1/1000 ölçekli Karacabey Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret+Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.                                                                                                                                                                           |
| En Etkin ve En İyi Kullanımı | Şube ve Mesken                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)**

|                                |             |              |    |
|--------------------------------|-------------|--------------|----|
| 1 Adet Dükkan ve 1 Adet Mesken | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* |    |
| Toplam Pazar Değeri            | 13.080.000  | 15.278.000   | TL |

\* %20 ve %1 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:**

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

**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**  
**Lisans No: 401232****Fatih TOSUN**  
**Lisans No: 400812**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. 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. 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 .....                                                                                                                                                                                     | 9         |
| 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10        |
| 2.2.3 Kadastro İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10        |
| 2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 10        |
| 2.3.1 İmar Durumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10        |
| 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                           | 11        |
| 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....                                                       | 11        |
| 2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                         | 11        |
| 2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                   | 11        |
| 2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Ta Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 11        |
| 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 Planların 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. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>13</b> |
| 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..                                                                                                                                                                            | 13        |
| 3.1.1 Ekonomik Koşullar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13        |
| 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14        |
| 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 16        |
| 3.2.1 Bursa İli .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 16        |
| 3.2.2 Karacabey İlçesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16        |
| 3.2.3 Tavşanlı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16        |
| 3.2.4 Ulaşım .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17        |
| 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 17        |
| 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknikve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                            | 17        |
| 3.4.1 Arsa Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 17        |
| 3.4.2 Bina Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 17        |
| 3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17        |
| 3.4.3.1 10 Nolu Bağımsız Bölümün Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18        |
| 3.4.3.2 11 Nolu Bağımsız Bölümün 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. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>19</b> |
| 4.1 Değer Tanımları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 19        |
| 4.2 Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19        |
| <b>5. 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. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>26</b> |
| 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 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 26        |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 28        |
| 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 28        |
| 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 Gerekçeler .....                                                                                                                                                                                                                           | 28        |
| 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 28        |
| 6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi 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 .....                                                                                                                                                                                                            | 29        |
| 6.4.6  | Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....                                                                                                                                                                                                  | 29        |
| 6.4.7  | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....                                                                                                                                                                   | 29        |
| 6.4.8  | Üzerinde Proje Geliştirilen Aresanın 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 .....                                                                                                                                                                                                         | 30        |
| 7.     | <b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ</b> .....                                                                                                                                                                                                       | <b>31</b> |
| 7.1    | Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                             | 31        |
| 7.2    | Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 31        |
| 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 .....                                                                      | 31        |
| 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 ..... | 31        |
| 8.     | <b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME</b> .....                                                                                                                                                                                       | <b>32</b> |
| 8.1    | Değerlemesi 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 .....               | 32        |
| 8.1.1  | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 32        |
| 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 .....   | 32        |
| 8.1.3  | Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                        | 32        |
| 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 .....                                                                       | 32        |
| 8.1.5  | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                              | 33        |
| 9.     | <b>DİĞER</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                | <b>34</b> |
| 9.1    | KDV Konusu .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 34        |
| 10.    | <b>SONUÇ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                | <b>35</b> |
| 10.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 35        |
| 10.2   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 35        |
| 11.    | <b>EKLER</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                | <b>36</b> |



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025\_1839 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

Burapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3sayılı "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 Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.12.2025 ile 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

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



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

|                               | Rapor - 1                                                                         | Rapor - 2 | Rapor- 3 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Rapor Amacı                   | Pazar Değeri Takdiri                                                              | -         | -        |
| Rapor Tarihi                  | 30.06.2025                                                                        | -         | -        |
| Rapor Numarası                | 2025_679                                                                          | -         | -        |
|                               | Mehmet Onur ÇAKMAKLI<br>(Lisans No: 401232)<br>Fatih TOSUN<br>(Lisans No: 400812) |           |          |
| Raporu Hazırlayanlar          |                                                                                   | -         | -        |
| Toplam Değer (TL) (KDV hariç) | 12.015.000                                                                        | -         | -        |
| Toplam Değer (TL) (KDV dahil) | 14.038.000                                                                        | -         | -        |

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

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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





## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Gayrimenkuller Bursa Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi:

Tavşanlı Mh. Bursa Cd. No:51A (10 B.B. Nolu Dükkan) Karacabey/BURSA(UAVT Kodu: 1390328225)

Tavşanlı Mh. Bursa Cd. No:51 (11 B.B. Nolu Mesken) Karacabey / BURSA(UAVT Kodu: 1426327027)

Gayrimenkullerin Tanımı: 8 ada, 27 parsel numaralı 556.29 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde bulunan 10 nolu niteliği 'Dükkan' olan bağımsız bölüm ve 11 nolu niteliği 'Mesken' olan bağımsız bölümler Banka şubesi ve Arşiv 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                                  |
|-------|-----------|----------|-----|--------|-----------|-------------------------------------------|
| Bursa | Karacabey | Tavşanlı | 8   | 27     | 556.29 m² | 1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman |

#### Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

| Taşınmaz Kimlik No | B.B. Nitelik | Kat   | B.B. No | Pay/Payda | Malik                                    | Hisse | Cilt | Sahife |
|--------------------|--------------|-------|---------|-----------|------------------------------------------|-------|------|--------|
| 28355670           | Dükkan       | Zemin | 10      | 51/600    | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 1/1   | 14   | 1308   |
| 28355674           | Mesken       | 1     | 11      | 18/600    | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 1/1   | 14   | 1309   |

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Unvan değişikliği – 21.01.2020 – 1183

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

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

| Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri                                                                       | Tarih      | Yev. | B.B No |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------|
| Beyan                                                                                                       |            |      |        |
| - YÖNETİM PLANI: 28/07/1987 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                         | 28/07/1987 | -    | 10, 11 |
| - Bu Gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi) | 14-09-2009 | 9179 | 10, 11 |

#### Eklenti Bilgileri

| Sistem No | Tip      | B.B No | Tanım        |
|-----------|----------|--------|--------------|
| 2359182   | Kömürlük | 11     | E-3 Kömürlük |

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



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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlarla 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

23.06.1987 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır. Taşınmazların konumunun 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://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

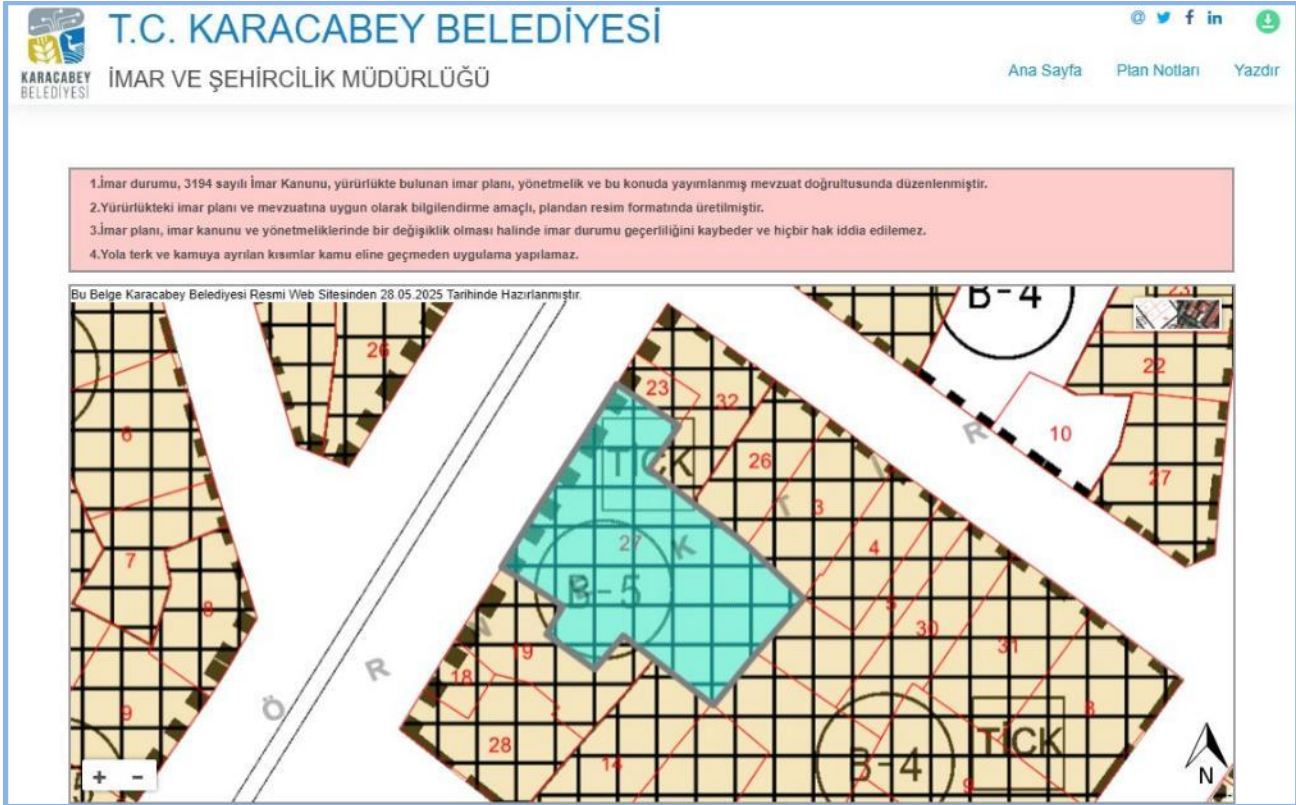
## 2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

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

### 2.3.1 İmar Durumu

Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 27.06.2025 tarihli imar durumu yazısına göre; Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret+Konut Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Bitişik Nizam,
- 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.



| YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI  |                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ölçeği                   | 1/1000                                                                                                                                                                                                          |
| Tasdik Tarihi            |                                                                                                                                                                                                                 |
| Mer'i İmar Planı         | KARACABEY MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI                                                                                                                                                                            |
| Plan Fonksiyon Uyarı (?) | -                                                                                                                                                                                                               |
| Plan Fonksiyon           | - Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir.<br>- Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir.<br><b>Ticaret - Konut Alanı (558.869 m<sup>2</sup>)</b> |
| Kırsal Yerleşme Alanı    | -                                                                                                                                                                                                               |
| Bina Yüksekliği          | -                                                                                                                                                                                                               |
| Ön Bahçe                 | -                                                                                                                                                                                                               |
| Yan Bahçe                | -                                                                                                                                                                                                               |
| Arka Bahçe               | -                                                                                                                                                                                                               |
| Bina Derinliği           | -                                                                                                                                                                                                               |
| Kat Adedi                | 5                                                                                                                                                                                                               |
| İnşaat Nizamı            | BİTİŞİK                                                                                                                                                                                                         |
| T.A.K.S                  | -                                                                                                                                                                                                               |
| K.A.K.S (Emsal)          | - (-)                                                                                                                                                                                                           |
| Kot Alınacak Nokta       | -                                                                                                                                                                                                               |
| Açıklama                 | -                                                                                                                                                                                                               |

Kaynak : <https://keos.karacabey.bel.tr/imardurumu/>

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

Karacabey Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır;

#### Tapu Müdürlüğü Arşivi

- Taşınmazın 23.06.1987 tarihli Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır. Taşınmazların konumunun mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

#### Karacabey Belediyesi İmar Arşivi

- 23.06.1987 tarih, 1987/258 bula numaralı **Mimari Proje**
- 03.10.1986 tarih, 14/237 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı**
- 14.10.1986 tarih, 42/239 sayılı **Kat veya Yapı İlavesi Yapı Ruhsatı**
- 03.11.1987 tarih, 84 numaralı **Yapı Kullanma İzin 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 gayrimenkul üzerinde inşa edilen yapı için 03.11.1987 tarih, 84 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkul iskanlı olup, kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

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. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

---

Rapor konu gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



### 3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

##### 3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

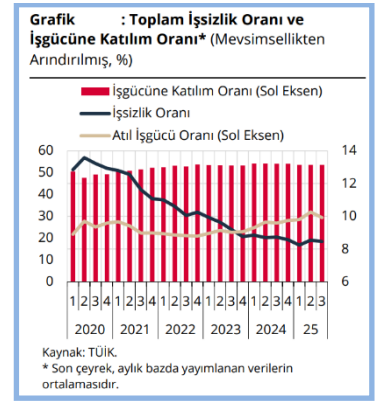
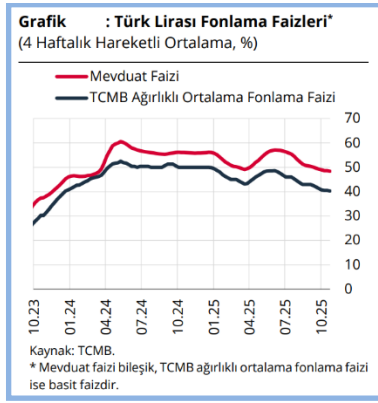
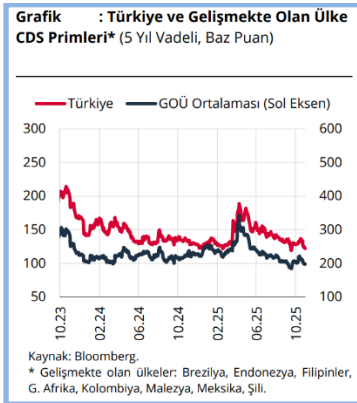
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen



oyunaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

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

| 2021 |      |     |      | 2022 |     |     |     | 2023 |     |     |     | 2024 |     |     |     | 2025 |     |
|------|------|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|
| I    | II   | III | IV   | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  |
| 8,0  | 22,4 | 8,2 | 10,4 | 7,8  | 7,6 | 4,1 | 3,1 | 4,0  | 4,6 | 6,5 | 4,9 | 5,3  | 2,3 | 2,8 | 3,2 | 2,3  | 4,8 |

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

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

|        | Kas.24 | Ara.24 | Oca.25 | Şub.25 | Mar.25 | Nis.25 | May.25 | Haz.25 | Tem.25 | Ağu.25 | Eyl.25 | Eki.25 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TÜFE   | 47,1   | 44,4   | 42,1   | 39,1   | 38,1   | 37,9   | 35,4   | 35,0   | 33,5   | 33,0   | 33,3   | 32,9   |
| Yİ-ÜFE | 29,5   | 28,5   | 27,2   | 25,2   | 23,5   | 22,5   | 23,1   | 24,5   | 24,2   | 25,2   | 26,6   | 27,0   |

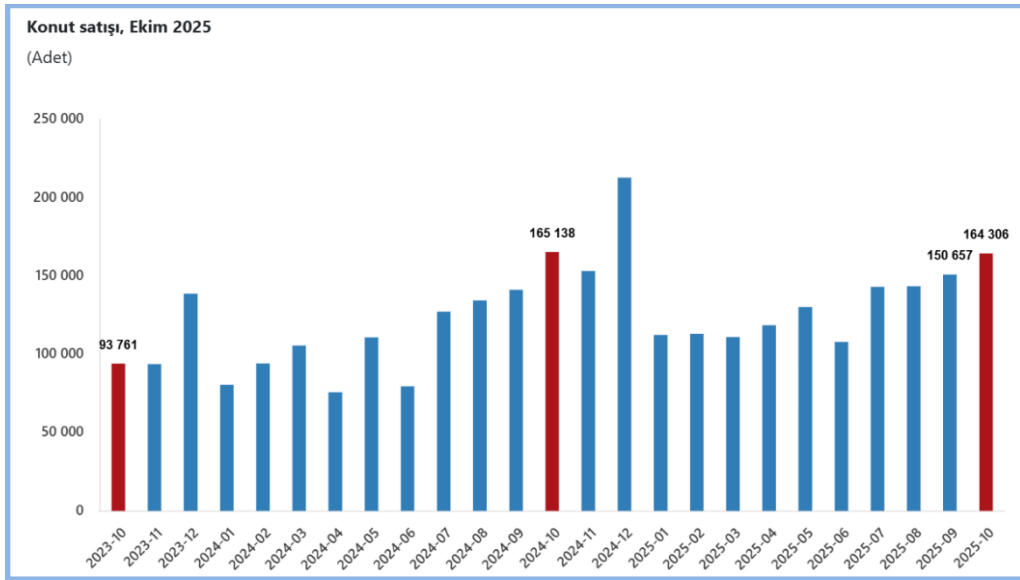
Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

### 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adetini ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.





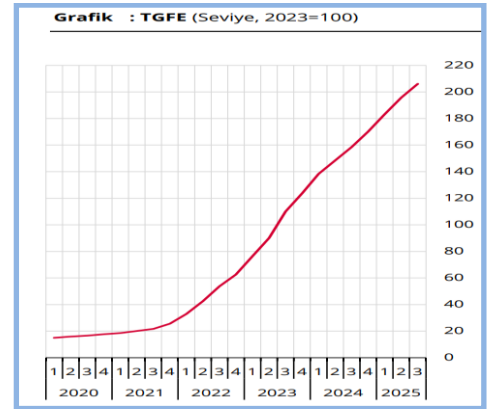
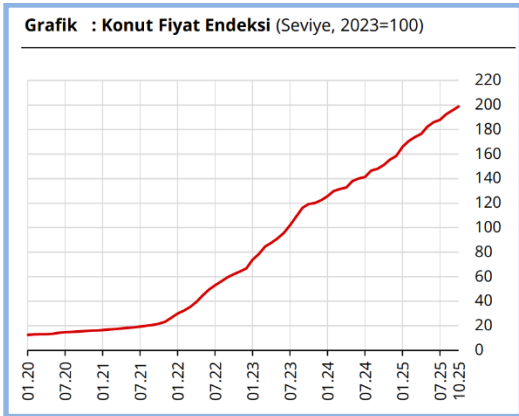


Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar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

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

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

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre



%22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 Bursa İli

Bursa, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam 3.238.618 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin nüfus açısından dördüncü büyük ilidir. Bu nüfusun 1.616.941'i erkek, 1.621.677'si kadın olarak tespit edilmiştir; oran olarak yaklaşık %49,93 erkek, %50,07 kadın şeklindedir. Bursa'nın yüzölçümü yaklaşık 10.882 km<sup>2</sup>'dir ve bu alana göre nüfus yoğunluğu kilometrekare başına yaklaşık 298 kişi olarak hesaplanmaktadır. Coğrafi ve topoğrafik açıdan, Bursa Marmara Bölgesi'nde konumlanır; hem Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçeleri hem de iç kesimlerdeki sanayi ve tarım alanlarını içinde barındırır. Şehrin il genelindeki sanayi, yerleşim ve tarım alanları çoğunlukla Karadeniz ve Marmara iklim kuşağının geçiş özelliklerini taşır. Kışları ılıman ve yağışlı, yazları ise ılıman-sıcak geçme eğilimi görülür. Bu doğal koşullar, hem sanayi hem tarım hem de yaşam kalitesi açısından avantaj sağlar. Ekonomik, kültürel ve tarihî anlamda zengin yapısıyla Bursa; sanayi üretimi, tarihî mirası, turizm potansiyeli ve kentsel boşluklarıyla Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden biridir. Özellikle nüfus büyüklüğü ve nüfus yoğunluğu, hem yerleşim baskısını hem de şehir hizmet ve altyapı planlamasının önemini ortaya koymaktadır. Sonuç olarak Bursa, 2024 verileri ışığında hem nüfus hem coğrafi altyapı açısından Türkiye'nin kritik illerinden biridir. Nüfus yoğunluğu yüksek, sanayi ve yerleşim dengesi olan, tarihi, doğal ve ekonomik açıdan çeşitlilik sunan bir kenttir.

### 3.2.2 Karacabey İlçesi

Karacabey, eski adıyla Mihaliç, Bursa iline bağlı bir ilçedir. 2024 yılı itibarıyla nüfusu 85.968 kişidir; bu nüfusun 42.985'i erkek, 42.983'ü kadındır. Karacabey, coğrafi olarak Bursa'nın yaklaşık 70 km batısında konumlanır. İlçe sınırları içinde yer alan verimli topraklar – özellikle Karacabey Ovası tarım açısından büyük önem taşır. İlçede, buğday, domates, arpa, mısır, fasulye, bezelye, şeker pancarı, pamuk, ayçiçeği ve tütün gibi ürünlerin yanı sıra sebzeçilik, meyvecilik ve hayvancılık da yaygındır; hayvancılık, birçok aile için önemli bir gelir kaynağıdır. Karacabey'in topoğrafik yapısı genel olarak ova ve alçak yükseklikli arazilere dayanır. İlçedeki yerleşimin ortalama rakımı 41-45 metre civarındadır; ova alanlarında ise rakım 13-14 metre dolayındadır. Bu topoğrafya ve verimli topraklar, tarım ve hayvancılık faaliyetleri için elverişli bir zemin oluşturur. Ulaşım açısından, Karacabey ilçe merkezi Bursa şehir merkezine karayolu ile yaklaşık 70 km mesafededir; bu bağlantı, hem ekonomik faaliyetlerin hem de ulaşım ve ticaret akışının sürekliliğini sağlar. İlçede doğal ve kültürel turizm değeri taşıyan unsurlar da bulunur: Örneğin, sahile yakın yerleşimler, göl ve mağara ziyaret alanları gibi doğal yapı, su kaynakları ve çevresel etkenler yatırım ve yerleşim planlarında göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, Karacabey; 2024 nüfus verisiyle orta yoğunluklu bir ilçe iken, coğrafi konumu, verimli ova toprakları, tarım ve hayvancılık potansiyeli ile Bursa için hem üretim hem de yaşam alanı olarak stratejik öneme sahiptir. Bu nitelikleri, ilçeyi yatırım ya da yerleşim açısından değerlendirirken avantajlı kılmaktadır.

### 3.2.3 Tavşanlı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Tavşanlı Mahallesi, Bursa ilinin yerleşim alanlarıyla bütünleşik bir konumda yer almakta olup, hem konut hem de ticari kullanımların bir arada görüldüğü gelişen bir kentsel yerleşim bölgesidir. Mahallenin nüfusu son yıllarda artış eğiliminde olup, yapılan bölgesel projeksiyonlara göre yaklaşık 7.000 – 9.000 kişi aralığında bir nüfus büyüklüğüne sahiptir. Nüfus yapısı, ağırlıklı olarak çalışan kesim ve aile hane halkı profilinden oluşmakta olup, mahalledeki yaş dağılımının genç ve orta yaş grubunda yoğunlaştığı gözlenmektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3–3,5 kişi arasında değişmekte, mahallede eğitim düzeyi ilçe geneli ortalamasının üzerindedir. Topoğrafik açıdan Tavşanlı Mahallesi, Bursa Ovası'na geçiş karakteri gösteren düşük eğimli, yer yer düz bir arazi yapısı üzerinde konumlanmıştır. Bölge, deniz seviyesinden ortalama 120–150 metre yükseklikte olup, zemin



yapısı yerleşim için elverişli alüvyal ve kısmen killi topraklardan oluşmaktadır. Bölgenin topoğrafik özellikleri, yapılaşma açısından teknik zorluk oluşturmamakta ve konut gelişimi için uygun altyapı koşulları sunmaktadır. Mahalle, ulaşım akslarına yakınlığıyla dikkat çekmektedir. Bursa kent merkezine olan mesafe kısa olup, toplu taşıma hatları, minibüs güzergâhları ve ana arterlere bağlantılar sayesinde bölge içine ve çevre ilçelere erişim kolaydır. Altyapı açısından içme suyu, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon ve yağmur suyu hatları tamamlanmış olup, bölgede teknik altyapı eksikliği bulunmamaktadır. Tavşanlı Mahallesi'nin yakın çevresinde ticari birimler, market zincirleri, eğitim kurumları, sağlık hizmeti veren birimler ve çeşitli sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Ayrıca mahalle çevresinde parklar, yürüyüş yolları ve çocuk oyun alanları gibi açık yeşil alanlar bulunmakta olup, bu özellikler bölgeyi özellikle aileler açısından cazip hale getirmektedir. Konut stoğu, müstakil yapıların yanı sıra 3–6 katlı apartmanlardan oluşmakta; son yıllarda artan taleple birlikte yeni konut projeleri de bölgenin yapılaşma karakterini geliştirmektedir. Genel olarak Tavşanlı Mahallesi, konum avantajı, erişilebilirlik, topoğrafik uygunluk, sosyal donatı çeşitliliği ve dengeli nüfus yapısıyla yaşanabilirlik düzeyi yüksek bir yerleşim alanıdır. Bu özellikleri nedeniyle mahalle, gayrimenkul piyasasında istikrarlı bir talep görmektedir ve orta–orta üst segment konut piyasasının geliştiği bir bölge kimliği taşımaktadır.

### 3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Adliye Caddesi ile Bursa Caddesi kesişiminden Bursa Caddesi üzerinden yaklaşık 300 m ilerledikten sonra solumuzda kalan parsel değerlendirme konusu taşınmazdır.

## 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, Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi'nde yer almaktadır.

8 ada, 27 numaralı parsel 556.29m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 8 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye cepheli olup, diğer cephesinde 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 38 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman" dır.

Bina bodrum, zemin, 6 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapı teras çatılıdır. Dış duvarları sıva üzeri boyadır.

Mimari projesine göre:

Binanın zemin katında 10 adet dükkan ve bina girişi bulunmaktadır. Binanın girişi ana caddeye göre ön cepheden sağlanmaktadır. Binanın normal katlarında mesken bulunmakta olup, 6 normal katın her birinde 4'er adet olmak üzere toplam 24 adet mesken bulunmaktadır. Yapının genel toplamında 34 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Yapıda yer yer eskimeler mevcuttur.

Bodrum kat alanı, 10 No'lu bağımsız bölüme ait olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır.

#### Genel Özellikler

|                              |   |                                                                                  |
|------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | : | Betonarme                                                                        |
| Yaşı                         | : | 38                                                                               |
| İnşaat Nizamı                | : | Bitişik Nizam                                                                    |
| Toplam İnşaat Alanı          | : | 1897m <sup>2</sup> (Yapı ruhsatına göre), 894m <sup>2</sup> (İlave yapı ruhsatı) |
| Toplam Kat Adedi             | : | 8                                                                                |
| Dış Cephe                    | : | Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası                                                      |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | : | Şebeke / Şebeke / Şebeke                                                         |
| Asansör                      | : | Mevcut                                                                           |
| Otopark                      | : | Mevcut değil                                                                     |

### 3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri





Konu taşınmazlardan, 10 B.B.B dükkan vasıflı taşınmazın bodrum katı 80 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, zemin katı ise 150 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre bodrum kat + zemin katı toplam 230 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Konu taşınmazlardan, 11 B.B.B mesken vasıflı taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 98 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine projesine göre; Banka Şubesinin toplam brüt kullanım alanı 328 m<sup>2</sup> dir.

#### 3.4.3.1 10 Nolu Bağımsız Bölümün Özellikleri

Konu taşınmazlardan, **10 B.B.B dükkan** vasıflı taşınmazın bodrum katı 80 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, zemin katı ise 150 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre bodrum kat + zemin katı toplam **230 m<sup>2</sup> brüt** alana sahiptir. Yerinde banka şubesinin bodrum katı; arşiv odası ve sistem odası, WC ve mutfak olarak kullanılmakta olup zemin katı müşteri holü, vezne bölümü, kasa dairesi ve müdür odası olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur. Dükkanın girişi zemin katta bulunmaktadır. Dükkana giriş Bursa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Mevcut durumda bağımsız bölüm mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. Ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur. Zemin döşemesi seramik, duvarları sıva üzeri boyadır. Tavanlar asma tavan olup, spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

#### 3.4.3.2 11 Nolu Bağımsız Bölümün Özellikleri

Konu taşınmazlardan, **11 B.B.B mesken** vasıflı taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre **98 m<sup>2</sup> brüt** alana sahiptir. Bina girişine göre arka cephe ve 1. normal katta yer alan bu bağımsız bölüm projesine göre: 2 adet oda, salon, mutfak, hol, WC, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde banka şubesi tarafından arşiv odası olarak kullanılmaktadır.

Daire kapısı çelik, iç hacim kapıları panel olup, oda ve salon hacim zeminleri parkedir. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer hacimlerde plastik boyadır. Pencereler PVC doğramadır. Mutfak tezgahı mermer ve dolapları ahşaptır. Kat kalorifer sistemi mevcut olup ısınma doğalgaz ile sağlanmaktadır. Mevcut durumda bağımsız bölüm mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. Ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m<sup>2</sup>)

| Katlar                        | M <sup>2</sup> |
|-------------------------------|----------------|
| Bodrum Kat                    | 80             |
| Zemin Kat                     | 150            |
| 1.Normal Kat                  | 98             |
| <b>Toplam (m<sup>2</sup>)</b> | <b>328</b>     |

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkuller, onaylı mimari proje ile alansal olarak uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazların iç mekanlarında kullanım ihtiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Bu değişikliklerin basit tadilatla giderileceği düşünülmektedir.

#### 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

Konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup dükkan ve mesken vasıflıdır. Yerinde banka şubesi ve arşiv 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (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

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Araç ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması
- + Caddeye cepheli olması

##### Zayıf Yönleri

- \* 38 yıllık yapıda yer almaları

##### Fırsat

- + Gelişmeye açık bir bölge 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 ve arşiv olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan ve Mesken kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Satılık Dükkan Emsalleri

| No | Konum         | 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                                                                                                      | Tel. No.                                |
|----|---------------|-------|--------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1  | Tavşanlı Mah. | Zemin | 140                                  | 125                                            | 6.200.000                | 44.286                                   | 49.600                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 140 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 125 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan satılıktır. | Sahibinden<br>0 (532) 701 8187          |
| 2  | Tavşanlı Mah. | Zemin | 40                                   | 40                                             | 3.650.000                | 91.250                                   | 91.250                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 40 m <sup>2</sup> zemin kullanımlı dükkan satılıktır.                                               | Ortak Frekans Emlak<br>0 (537) 431 5111 |
| 3  | Tavşanlı Mah. | Zemin | 180                                  | 160                                            | 8.300.000                | 46.111                                   | 51.875                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 180 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 160 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan satılıktır. | Sahibinden<br>-                         |
| 4  | Gazi Mah.     | Zemin | 230                                  | 200                                            | 13.880.000               | 60.348                                   | 69.400                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 230 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 200 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan satılıktır. | Sahibinden<br>0 (534) 418 1641          |
| 5  | Selimiye Mah. | Zemin | 135                                  | 125                                            | 7.450.000                | 55.185                                   | 59.600                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 135 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 125 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan satılıktır. | Resital Pozitif<br>0 (535) 661 6885     |

\*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir.

#### Kiralık Dükkan Emsalleri

| No | Konum     | 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                                                                  | Tel. No.                |
|----|-----------|-------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 6  | Gazi Mah. | Zemin | 300                                  | 250                                            | 45.000                      | 150                                         | 180                                           | Konu taşınmaza yakın konumlu, 300 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 270 m <sup>2</sup> | Emlakent<br>0 (553) 676 |



|    |                   |       |     |     |         |     |     |                                                                                                                                                                            |                                                    |
|----|-------------------|-------|-----|-----|---------|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7  | Tavşanlı Mah.     | Zemin | 100 | 90  | 20.000  | 200 | 222 | olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.<br>Konu taşınmaza yakın konumlu, 100 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 100 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.   | 7523<br>Ortak<br>Frekans E.<br>0 (537) 431<br>5111 |
| 8  | Tavşanlı Mah.     | Zemin | 153 | 125 | 30.000  | 196 | 240 | Konu taşınmaza yakın konumlu, 153 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 125 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.                                          | Map Emlak<br>0 (545) 744<br>1616                   |
| 9  | Selimiye Mah.     | Zemin | 110 | 95  | 30.000  | 273 | 316 | Konu taşınmaza yakın konumlu, 110 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 95 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.                                           | Larissa G.<br>0 (530) 829<br>8148                  |
| 10 | Hüdavendigar Mah. | Zemin | 700 | 467 | 110.000 | 157 | 236 | Konu taşınmaza yakın konumlu, 350 m <sup>2</sup> zemin + 350 m <sup>2</sup> bahçe kullanımlı toplam 700 m <sup>2</sup> alanlı dükkan kiralıktır. Z.İ.A: 467 m <sup>2</sup> | Dialog G.<br>0 (539) 568<br>0269                   |

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

**Satılık Daire Emsalleri**

| No | Konum         | Kat | Beyan Edilen Alanı (m <sup>2</sup> ) | Tahmin Edilen Alanı (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                                                                                                     | Tel. No.                                   |
|----|---------------|-----|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 11 | Drama Mah.    | 4   | 135                                  | 115                                   | 2.500.000                | 18.519                                   | 21.739                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 135 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 115 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire satılıktır. | Map Emlak<br>0 (545) 744<br>1616           |
| 12 | Tavşanlı Mah. | 4   | 90                                   | 80                                    | 1.600.000                | 17.778                                   | 20.000                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 90 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 80 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire satılıktır.   | Söz 1 Emlak<br>0 (532) 592<br>4151         |
| 13 | Tavşanlı Mah. | 3   | 120                                  | 100                                   | 2.150.000                | 17.917                                   | 21.500                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 120 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 100 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire satılıktır. | Ortak Frekans Emlak<br>0 (537) 431<br>5111 |
| 14 | Tavşanlı Mah. | 2   | 90                                   | 80                                    | 2.125.000                | 23.611                                   | 26.563                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 90 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 80 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire satılıktır.   | Ateş Emlak<br>0 (535) 381<br>8316          |
| 15 | Tavşanlı Mah. | 4   | 95                                   | 80                                    | 1.700.000                | 17.895                                   | 21.250                                     | Konu taşınmaza yakın konumlu, 95 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 80 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire satılıktır.   | Resital Pozitif<br>0 (535) 661<br>6885     |

\*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, sahanlık, otopark vb. ortak alanlar dahil edilerek beyan edilmektedir. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar ortak alanlar tahmini olarak çıkarılarak değerlendirilmiştir.

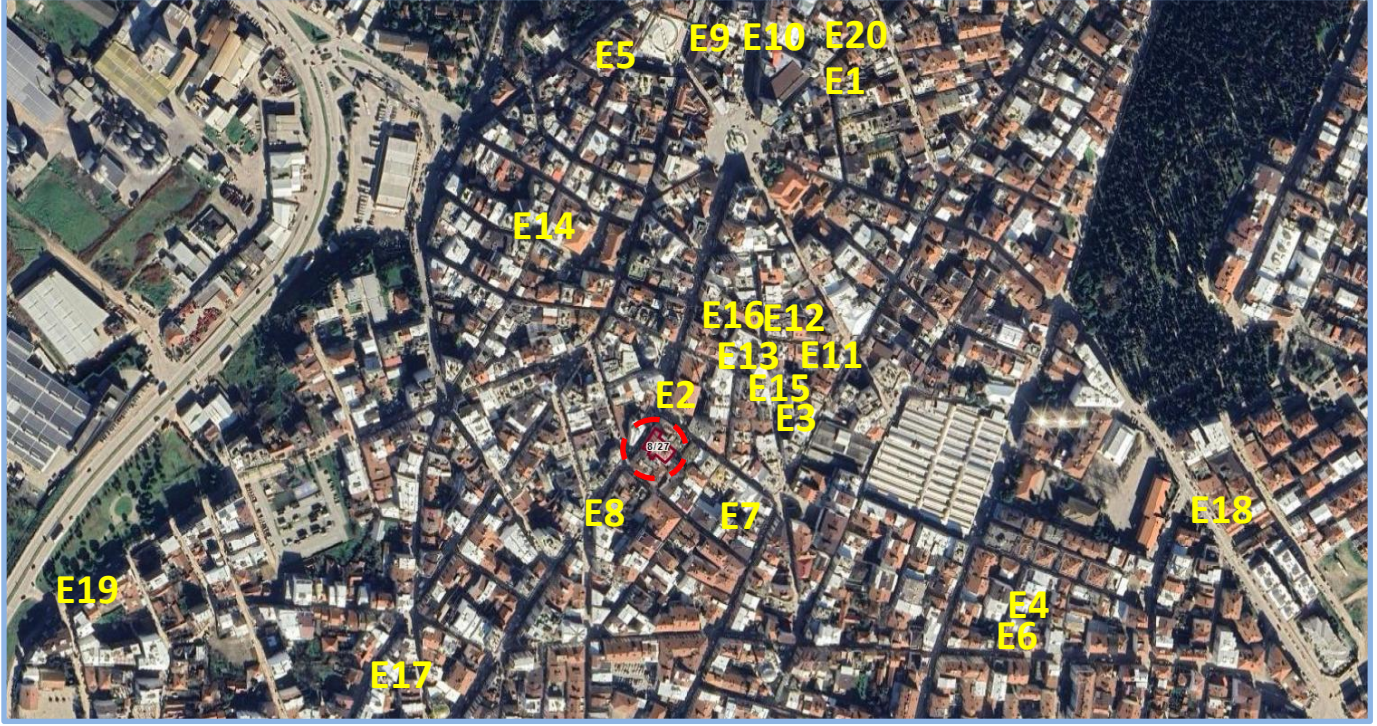
**Kiralık Daire Emsalleri**

| No | Konum           | Kat | Beyan Edilen Alanı (m <sup>2</sup> ) | Tahmin Edilen Alanı (m <sup>2</sup> ) | Beyan Edilen Fiyatı (TL) | Beyan Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | *Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | Olumlu / Olumsuz Özellikleri                                                                                                     | Tel. No.                           |
|----|-----------------|-----|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 16 | Tavşanlı Mah.   | 4   | 160                                  | 150                                   | 13.000                   | 81                                          | 87                                            | Konu taşınmaza yakın konumlu, 160 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 150 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire kiralıktır. | Onur Emlak<br>0 (555) 496<br>0736  |
| 17 | Mecidiye Mah.   | 1   | 140                                  | 130                                   | 21.000                   | 150                                         | 162                                           | Konu taşınmaza yakın konumlu, 140 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 130 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire kiralıktır. | Hisar Emlak<br>0 (537) 725<br>9555 |
| 18 | Emirsultan Mah. | 3   | 140                                  | 130                                   | 16.500                   | 118                                         | 127                                           | Konu taşınmaza yakın konumlu, 140 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 130 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire kiralıktır. | Sahibinden<br>0 (506) 825<br>3717  |
| 19 | Mecidiye Mah.   | 1   | 140                                  | 135                                   | 20.000                   | 143                                         | 148                                           | Konu taşınmaza yakın konumlu, 140 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 135 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire kiralıktır. | Sahibinden<br>0 (505) 819<br>2593  |
| 20 | Rınguşp aş Mah. | 3   | 100                                  | 89                                    | 16.000                   | 160                                         | 180                                           | Konu taşınmaza yakın konumlu, 100 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 89 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire kiralıktır.  | Sahibinden<br>0 (555) 477<br>9520  |

\*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, sahanlık, otopark vb. ortak alanlar dahil edilerek beyan edilmektedir. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar ortak alanlar tahmini olarak çıkarılarak değerlendirilmiştir.



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



Emsal dükkanların konumlarını gösteren kroki

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

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

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

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

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan arzı çok fazla bulunmamaktadır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkanların ortalama 16 – 18 yılda, meskenlerin ise 13 – 15 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Mesken emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 17.000 TL/m<sup>2</sup> - 23.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre zemine indirgenmiş m<sup>2</sup> birim satış bedellerinin 44.000 TL/m<sup>2</sup> - 92.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.





**Emsallerin Karşılaştırılması**

Satılık dükkan ve mesken 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, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, bağımsız bölümün teknik özellikleri, kattaki konumu, bakım durumu, reklam kabiliyeti, vitrin genişliği malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Dükkan ve Mesken değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

**Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:**

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre (10 no'lu bağımsız bölüm için) küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

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

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

Daha yeni olan yapılarda, eski tarihli binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkullere göre "Daha kötü 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 – Dükkan Satış Değeri

|                                                         | E1        | E2        | E3        | E4         | E5        |       |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-------|
| Durum                                                   | Satılık   | Satılık   | Satılık   | Satılık    | Satılık   |       |
| Pazarlanan Değer(A)                                     | 6.200.000 | 3.650.000 | 8.300.000 | 13.880.000 | 7.450.000 | TL    |
| Pazarlık Payı                                           | 5%        | 5%        | 5%        | 5%         | 5%        | %     |
| Düzeltilmiş Değer(B)                                    | 5.890.000 | 3.467.500 | 7.885.000 | 13.186.000 | 7.077.500 | TL    |
| Pazarlanan Alan(C)                                      | 140       | 40        | 180       | 230        | 135       | m²    |
| Alan Düzeltmesi                                         | 12%       | 0%        | 13%       | 15%        | 8%        | %     |
| Düzeltilmiş Alan(D)                                     | 125       | 40        | 160       | 200        | 125       | m²    |
| Düzeltilme Öncesi Değer(A/C)                            | 44.286    | 91.250    | 46.111    | 60.348     | 55.185    | TL/m² |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer(B/D)                       | 47.120    | 86.688    | 49.281    | 65.930     | 56.620    | TL/m² |
| Konuma İlişkin Düzeltme                                 | 0%        | 0%        | 15%       | 15%        | 10%       | %     |
| İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliğine İlişkin Düzeltme | 25%       | -10%      | -5%       | -10%       | -7%       | %     |
| Alana İlişkin Düzeltme                                  | 0%        | -10%      | 0%        | 10%        | 0%        | %     |
| Toplam Düzeltme                                         | 25%       | -20%      | 10%       | 15%        | 3%        | %     |
| Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması                    | 58.900    | 69.350    | 54.209    | 75.820     | 58.319    | TL/m² |
|                                                         |           |           | 63.319,50 |            |           | TL/m² |

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

Değerleme konusu dükkanın ortalama satış değerinin zemin kat için 64.000 TL/m² (63.319,50 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

**Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kira Değeri

|                     | E6      | E7      | E8      | E9      | E10     |    |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----|
| Durum               | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık |    |
| Pazarlanan Değer(A) | 45.000  | 20.000  | 30.000  | 30.000  | 110.000 | TL |
| Pazarlık Payı       | 5%      | 5%      | 5%      | 5%      | 5%      | %  |



|                                                         |        |        |        |        |         |                       |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|-----------------------|
| Düzeltilmiş Değer(B)                                    | 42.750 | 19.000 | 28.500 | 28.500 | 104.500 | TL                    |
| Pazarlanan Alan(C)                                      | 300    | 100    | 153    | 110    | 700     | m <sup>2</sup>        |
| Alan Düzeltmesi                                         | 20%    | 11%    | 22%    | 16%    | 50%     | %                     |
| Düzeltilmiş Alan(D)                                     | 250    | 90     | 125    | 95     | 467     | m <sup>2</sup>        |
| Düzeltilme Öncesi Değer(A/C)                            | 150    | 200    | 196    | 273    | 157     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Pazarlıklı Düzeltmiş Değer(B/D)                         | 171    | 211    | 228    | 300    | 224     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Konuma İlişkin Düzeltme                                 | 15%    | 5%     | 10%    | 15%    | 15%     | %                     |
| İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliğine İlişkin Düzeltme | 30%    | 20%    | 10%    | 0%     | 0%      | %                     |
| Alana İlişkin Düzeltme                                  | 30%    | -5%    | -5%    | -5%    | 50%     | %                     |
| Toplam Düzeltme                                         | 75%    | 20%    | 15%    | 10%    | 65%     | %                     |
| Şerefiye Uygulanmış Değer                               | 299    | 253    | 262    | 330    | 369     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Ortalaması                                              |        |        | 302,80 |        |         | TL/m <sup>2</sup> /Ay |

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

Değerleme konusu dükkanın ortalama satış değerinin zemin kat için 303 TL/m<sup>2</sup>/Ay (302,80 TL/m<sup>2</sup>/Ay) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Karşılaştırma Tablosu – Mesken Satış Değeri

|                                                         | E11       | E12       | E13       | E14       | E15       |                   |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Durum                                                   | Satılık   | Satılık   | Satılık   | Satılık   | Satılık   |                   |
| Pazarlanan Değer(A)                                     | 2.500.000 | 1.600.000 | 2.150.000 | 2.125.000 | 1.700.000 | TL                |
| Pazarlık Payı                                           | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | %                 |
| Düzeltilmiş Değer(B)                                    | 2.500.000 | 1.600.000 | 2.150.000 | 2.125.000 | 1.700.000 | TL                |
| Pazarlanan Alan(C)                                      | 135       | 90        | 120       | 90        | 95        | m <sup>2</sup>    |
| Alan Düzeltmesi                                         | 17%       | 13%       | 20%       | 13%       | 19%       | %                 |
| Düzeltilmiş Alan(D)                                     | 115       | 80        | 100       | 80        | 80        | m <sup>2</sup>    |
| Düzeltilme Öncesi Değer(A/C)                            | 18.519    | 17.778    | 17.917    | 23.611    | 17.895    | TL/m <sup>2</sup> |
| Pazarlıklı Düzeltmiş Değer(B/D)                         | 21.739    | 20.000    | 21.500    | 26.563    | 21.250    | TL/m <sup>2</sup> |
| Konuma İlişkin Düzeltme                                 | 5%        | 5%        | 5%        | 10%       | 5%        | %                 |
| İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliğine İlişkin Düzeltme | -5%       | -5%       | -5%       | 0%        | -3%       | %                 |
| Alana İlişkin Düzeltme                                  | 10%       | -5%       | 0%        | -5%       | -5%       | %                 |
| Toplam Düzeltme                                         | 10%       | -5%       | 0%        | 5%        | -3%       | %                 |
| Şerefiye Uygulanmış Değer                               | 23.913    | 19.000    | 21.500    | 27.891    | 20.613    | TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalaması                                              |           |           | 22.583,23 |           |           | TL/m <sup>2</sup> |

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

Değerleme konusu Büro/Mesken ortalama satış değerinin 22.500 TL/m<sup>2</sup> (22.583,23 TL/m<sup>2</sup>) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kira Değeri

|                                                         | E16     | E17     | E18     | E19     | E20     |                       |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|
| Durum                                                   | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık | Satılık |                       |
| Pazarlanan Değer(A)                                     | 13.000  | 21.000  | 16.500  | 20.000  | 16.000  | TL                    |
| Pazarlık Payı                                           | 5%      | 5%      | 5%      | 5%      | 5%      | %                     |
| Düzeltilmiş Değer(B)                                    | 12.350  | 19.950  | 15.675  | 19.000  | 15.200  | TL                    |
| Pazarlanan Alan(C)                                      | 160     | 140     | 140     | 140     | 100     | m <sup>2</sup>        |
| Alan Düzeltmesi                                         | 7%      | 8%      | 8%      | 4%      | 12%     | %                     |
| Düzeltilmiş Alan(D)                                     | 150     | 130     | 130     | 135     | 89      | m <sup>2</sup>        |
| Düzeltilme Öncesi Değer(A/C)                            | 81      | 150     | 118     | 143     | 160     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Pazarlıklı Düzeltmiş Değer(B/D)                         | 82      | 153     | 121     | 141     | 171     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Konuma İlişkin Düzeltme                                 | 5%      | 0%      | -5%     | -10%    | 15%     | %                     |
| İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliğine İlişkin Düzeltme | -5%     | -10%    | -5%     | -10%    | 0%      | %                     |
| Alana İlişkin Düzeltme                                  | 10%     | 7%      | 7%      | 7%      | -5%     | %                     |
| Toplam Düzeltme                                         | 10%     | -3%     | -3%     | -13%    | 10%     | %                     |
| Şerefiye Uygulanmış Değer                               | 91      | 149     | 117     | 122     | 188     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Ortalaması                                              |         |         | 133,34  |         |         | TL/m <sup>2</sup> /Ay |

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

Değerleme konusu Mesken ortalama kira değerinin 133 TL/m<sup>2</sup>/Ay (133,34 TL/m<sup>2</sup>/Ay) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

### 6.1.1 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:

- (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.

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

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

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

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

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

### 6.1.5 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların kendi aralarında alansal büyüklükleri, konumlu oldukları kat, konumlu oldukları yola cepheleri konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.





**10 B.B. Nolu Dükkan Vasıflı Taşınmazın Kat Bazında Toplam Değeri**

| Yasal Durum   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | Etki Oranı (%) | Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | Değer (TL)        | ~Değer (TL)       |
|---------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bodrum Kat    | 80                     | 64.000                           | 25%            | 16.000                     | 1.280.000         | 1.280.000         |
| Zemin Kat     | 150                    | 64.000                           | 100%           | 64.000                     | 9.600.000         | 9.600.000         |
| <b>Toplam</b> | <b>230</b>             |                                  |                | <b>47.304</b>              | <b>10.880.000</b> | <b>10.880.000</b> |

**11 B.B. Nolu Mesken Vasıflı Taşınmazın Kat Bazında Toplam Değeri**

| Yasal Durum   | Alan (M <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/M <sup>2</sup> ) | Etki Oranı (%) | Fiyat (TL/M <sup>2</sup> ) | Değer (TL)       | ~Değer (TL)      |
|---------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|------------------|------------------|
| 1.Normal Kat  | 98                     | 22.500                           | 100%           | 22.500                     | 2.205.000        | 2.200.000        |
| <b>Toplam</b> | <b>98</b>              |                                  |                |                            | <b>2.205.000</b> | <b>2.200.000</b> |

**Değerleme Tablosu – Pazar Değeri**

| Kat           | Kat Brüt Alanı (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Değer (TL)        |
|---------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------|
| 1.Normal Kat  | 98                               | 22.500                     | ~2.200.000        |
| Zemin Kat     | 150                              | 64.000                     | ~9.600.000        |
| Bodrum Kat    | 80                               | 16.000                     | ~1.280.000        |
| <b>Toplam</b> | <b>328</b>                       |                            | <b>13.080.000</b> |

**Toplam Yaklaşık 13.080.000 TL****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 GelirYaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

### **İndirgenmişNakitAkışıYöntemi(DiscountedCashFlowMethod)**

İNA 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 değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin 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 Çıkışlarının 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 DiğerTespitVeAnalizler(DeğerlemeİşininGerektirmesiHalinde)

### 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 Değeri (Tam Hisse Değeri)

| Kat          | Kat Brüt Alanı (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | Değer (TL/Ay) | ~Değer (TL/Ay)                   |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------|
| 1.Normal Kat | 98                               | 133                           | 13.034        | ~13.000                          |
| Zemin Kat    | 150                              | 303                           | 45.450        | ~45.500                          |
| Bodrum Kat   | 80                               | 76                            | 6.060         | ~6.000                           |
| Toplam       | 328                              |                               | 64.544        | 64.500                           |
|              |                                  |                               |               | <b>Toplam Yaklaşık 64.500 TL</b> |

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazın toplam pazar kira değerinin **64.500 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerleme 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 bina 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 bina 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 “**Zemin kat Banka Şubesi-Dükkan, 1. Normal kat Konut**” olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

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

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi 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        |                   | Toplam Değer (TL) |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Pazar Yaklaşımı   | Pazar Değeri      | 13.080.000        |
| Maliyet Yaklaşımı | Pazar Değeri      | Uygulanmamıştır.  |
| Gelir Yaklaşımı   | Pazar Değeri      | Uygulanmamıştır.  |
| Pazar Yaklaşımı   | Pazar Kira Değeri | 64.500            |

Pazar 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 gayrimenkullerin toplam Pazar değeri için **13.080.000-TL (On Üç Milyon Seksen 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 "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (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

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. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın [b(Değişik:RG-02.01.2019-30643)] bentinde;

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 8 ada 27 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde yapının mimari projesiyle, yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

#### 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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.



### 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; (Değişik:RG-9/10/2020-31269) "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kâr veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 8 ada 27 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerden 10 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği dükkan olup, banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 11 no'lu bağımsız bölüm ise meksen nitelikli olup, mesken kullanımını bozmayacak şekilde arşiv olarak kullanılmaktadır. Taşınmazlarda proje hıfzı uygulamaların basit tadilat ile giderilebilecek nitelikte olması dikkate alınmış, gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu görüşüne varılmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (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% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                  |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> den Fazla Olan Kısım İçin                                                                                                          |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Olan Kısım İçin *                                                                                                         |                       | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Konutlarda *                                                                                                               |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                   |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                           |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                         |                       | 1%  |
|                                                                                                                                                                  | 499 TL'ye kadar ise   | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 500 - 999 TL ise      | 10% |
|                                                                                                                                                                  | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
|                                                                                                                                                                  | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
|                                                                                                                                                                  | 2.000 TL üzeri        | 20% |

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

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 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: 10 no'lu bağımsız bölümün ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20, 11 no'lu bağımsız bölümün ruhsat tarihinin 01.04.2022 tarihinden önce olması ve net 150 m<sup>2</sup> altında olması sebebi ile KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir.

#### Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

| 1 Adet Dükkan       | (KDV Hariç)       | (KDV Dahil)*         |
|---------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Pazar Değeri</b> | <b>10.880.000</b> | <b>13.056.000 TL</b> |

#### Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

| 1 Adet Mesken       | (KDV Hariç)      | (KDV Dahil)*        |
|---------------------|------------------|---------------------|
| <b>Pazar Değeri</b> | <b>2.200.000</b> | <b>2.222.000 TL</b> |

\* % 20 ve %1 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.





## 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 takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

#### Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

| 1 Adet Dükkan ve 1 Adet Mesken | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* |    |
|--------------------------------|-------------|--------------|----|
| Toplam Pazar Değeri            | 13.080.000  | 15.278.000   | TL |

\* %20 ve %1 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmış olduğunu beyan ederiz.
- Busayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriğindeki detaylı bilgiler ile birlikte bir bütün olarak kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranı nailiştik özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamuk kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imza ile rapor başka amaçlarla kullanılamaz. Raporun ve rapor dayalı değerlendirme raporlarının yada değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya meslek niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sı nırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısımen yada tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzun bilgilerinize saygıyla sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI  
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN  
Lisans No: 400812



## 11. EKLER

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

