Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina

(Şube ve Lojman)

Burmalı Mahallesi

362 Ada 22 Parsel

Burmalı (Eski Karaman)

Mahallesi

Merkez / Afyonkarahisar

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

NIYAZI AYDIN (Uzman)

Bu belge ********** kimlik numarali NIYAZI AYDIN (Uzman) tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 31/12/2025 09:43

Rapor Tarihi;

31.12.2025

Rapor No;

2025_1850

FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 31/12/2025 09:09

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

Cephe Görünüm

Bina (lojman katları) Girişi ve Cephe Görünümü

Cephe ve Çevre Görünüm

Cephe ve Çevre 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_1850
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	Bina (Şube ve lojman)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Burmalı (Eski Karaman) Mh. Milli Egemenlik Cd. No:32/A (Banka Şb.) Merkez / AFYONKARAHİSAR Burmalı (Eski Karaman) Mh. Tuzpazarı Cd. No:2 D: 1 ve 2 (Lojmanlar) Merkez / AFYONKARAHİSAR
Tapu Kayıtları	Afyonkarahisar ili, Merkez İlçesi, Burmalı mahallesi, 154,22 m² yüzölçüme sahip, 362 ada, 22 parsel numaralı "Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman"
İmar Durumu	Parsel 06.02.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "M1-Ticaret+Konut Alanı" lejandında kalmakta olup, Bitişik Nizam, 6 Kat, Zemin Katı Asma Katlı Ticaret Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Şube ve ofis

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**32.000.000**	**38.400.000**	**TL**

**** % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Niyazi AYDIN **Lisans No: 400918**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 9
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 9
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 Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 11
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama ... 11
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 12
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası ... 13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 15
3.2.1 Afyonkarahisar İli ... 15
3.2.2 Merkez İlçesi ... 15
3.2.3 Karaman (Burmalı) Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 15
3.2.4 Ulaşım ... 16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 16
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 16
3.4.2 Bina Özellikleri ... 16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ... 17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 17
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 18
4.1 Değer Tanımları ... 18
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 22
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 22
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 26
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 26
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 26
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için 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 Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 26
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 26
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 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 ... 27
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 27
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 28
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının 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 Gerektirmesi 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 Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 28
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç ... 28
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 28
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 29
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların 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. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 30
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 30
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 30
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 30
7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 30
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 31
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 ... 31
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 31
8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 31
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 31
8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 31
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 ... 31
9. DİĞER ... 33
9.1 KDV Konusu ... 33
10. SONUÇ ... 34
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 34
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 34
11. EKLER ... 35

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1850 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme 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 değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkülün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

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

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

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

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_667	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi Aydın, Fatih Tosun	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	27.000.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	32.400.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	27.000.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	32.400.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporu bilgileri yukaridaki tabloda verilmiştir.

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 Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Burmalı (Eski Karaman) Mahallesi mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul Milli Egemenlik Caddesi ve Tuzpazarı Caddesi arasında yer almaktadır.

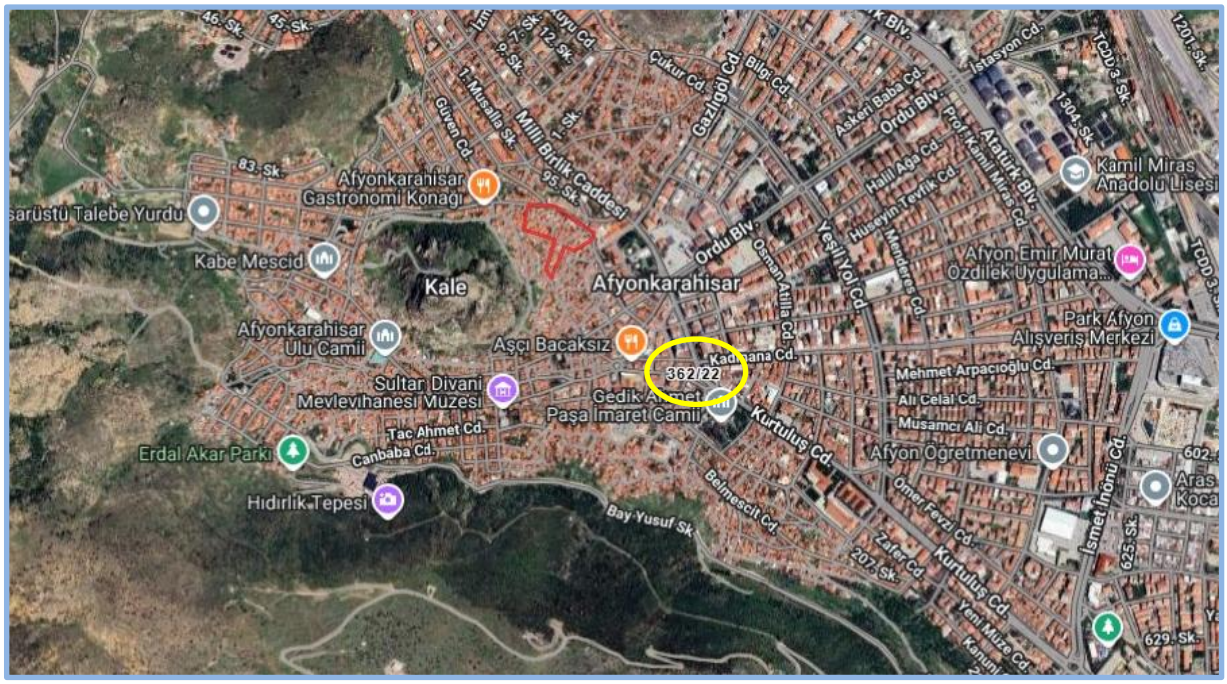
Gayrimenkullerin açık adresi:

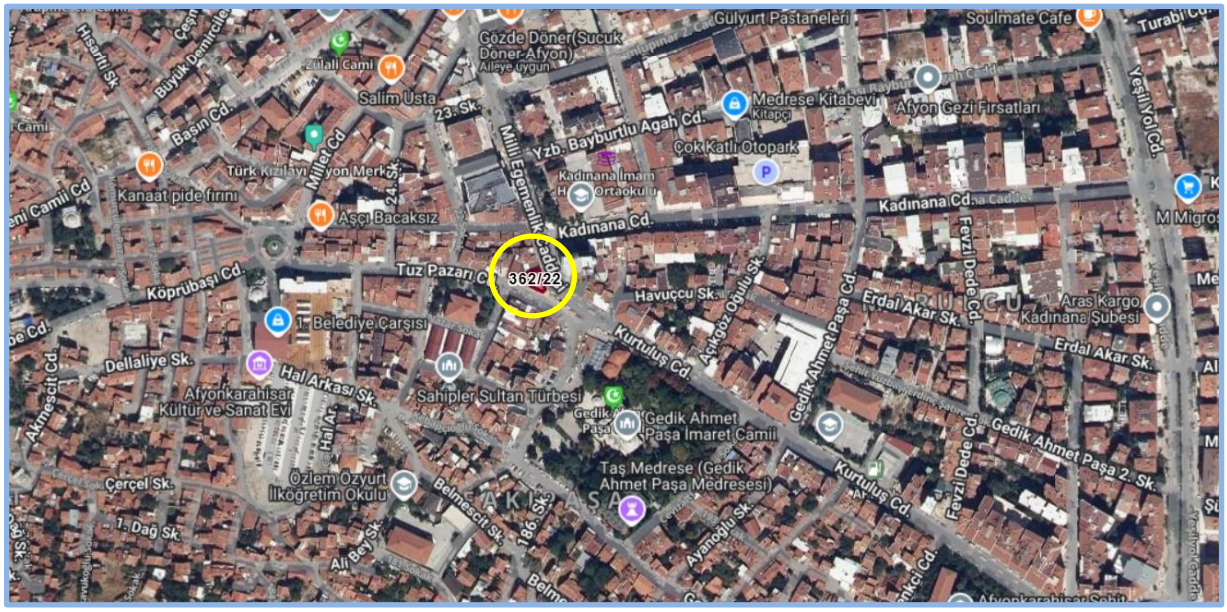
Burmalı (Eski Karaman) Mh. Milli Egemenlik Cd. No:32/A (Banka Şb.) Merkez / AFYONKARAHİSAR (UAVT Kodu: 1273004166)

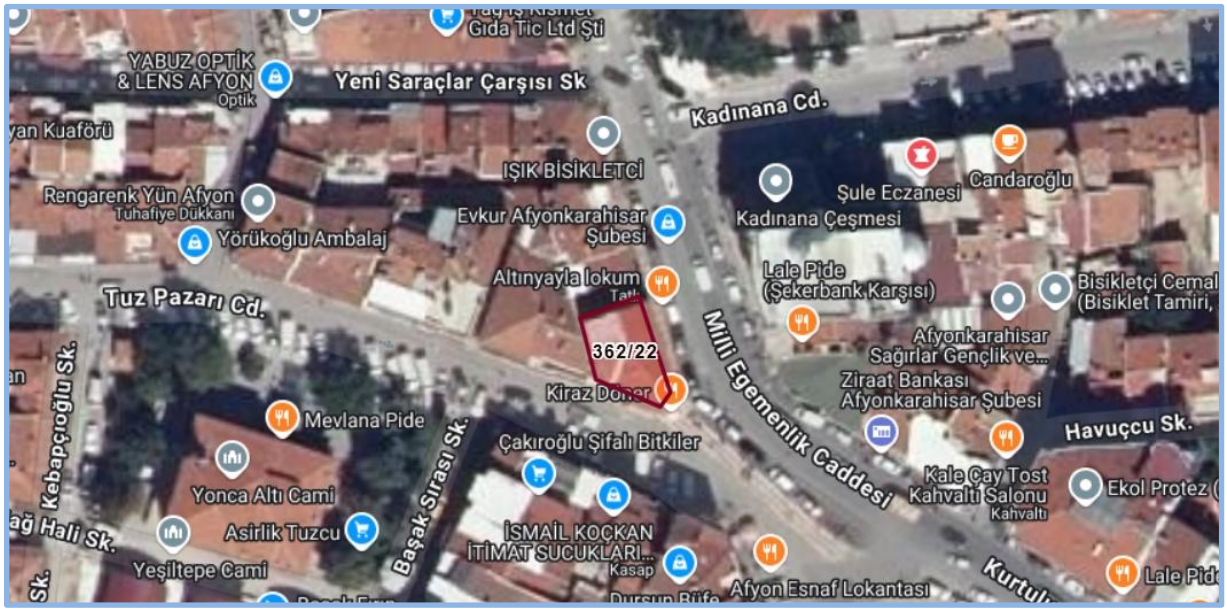
Burmalı (Eski Karaman) Mh. Tuzpazarı Cd. No:2 D: 1 ve 2 (Lojmanlar) Merkez / AFYONKARAHİSAR (UAVT Kodu: (1) 1841259060, (2) 1840959074)

Gayrimenkullerin Tanımı: 362 ada, 22 parsel numaralı 154,22 m² yüzölçüme sahip, "Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul, Banka şubesi, lojman ve depo olarak kullanılmaktaddır.

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	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Afyonkarahisar	Merkez	Burmalı	362	22	154,22 m²	Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	3	262

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; 3402 S.Y. kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevkii/Ada/Parsel bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi -21.09.2020/30919

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

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

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci Maddesi Uygulamasına Tabidir.	09.10.2019	31506

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

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

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

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

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

2.2.3 Kadastro İncelemesi

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

2.3 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

Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nden alınan şifahi bilgiye göre;

Parsel 06.02.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "M1-Ticaret+Konut Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Bitişik Nizam,
- 6 Kat,
- Zemin Katı Asma Katlı Ticaret Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde 6 katlı yeni inşaat yapılabilmesi için, komşu parseller (20-21-22 ve 23 no.lu) ile tevhit şart bulunmaktadır. Birleşmemesi durumunda muvakkat inşaat şerhi ile tek kat asma katlı iş yeri yapılabilir.

ADRES		KADASTRO	
İL	AFYONKARAHİSAR	PAFTA	K25-A-21-C-3-D
İLÇE	MERKEZ	ADA	362
MAHALLE	BURMALI	PARSEL	22
CADDE/SOKAK		ALAN	154,22
İMAR PLANI			
ÖLÇEK	1/1000	TASDİK TARİHİ	
KULLANIM	TICARET		
YÜKSEKLİK	Yönetmelik	TAPU MAHALLESİ	BURMALI
KAT ADEDİ	Yönetmelik	KAKS/EMSAL	Yönetmelik
NİZAM	BİTİŞİK	TAKS	Yönetmelik
ÖN BAHÇE MESAFESİ	Yönetmelik	YAN BAHÇE MESAFESİ	Yönetmelik

Kaynak : https://eimar.afyon.bel.tr/ImarBelgesi

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

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

Tapu Müdürlüğü Arşivi

- Kat irtifakı mimari projesi https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinde yüklü olmaması sebebiyle online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

Afyonkarahisar Belediyesi İmar Arşivi

- 22.10.1981 tarih, 1981-06/03-13 numaralı **Mimari Proje**
- 23.11.1981 tarih, 6/3/96 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı**
- 14.09.1982 tarih, 9/47/25 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 10.08.2000 tarih, 12/7 sayılı **Tadilat Yapı Ruhsatı** (Dış Cephe Boyası, Çatı Onarımı, İç Kısımlarda Dekorasyon)

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerleme tarihi itibariyle, 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 14.09.1982 tarih, 9/47/25 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 değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait 03.02.2020 tarih M2203BF2BEA54 numaralı C toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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 itibariyle 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.

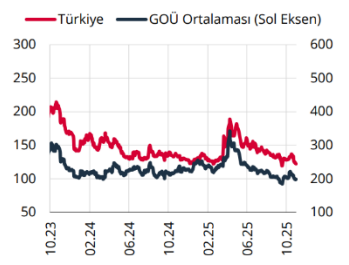
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken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

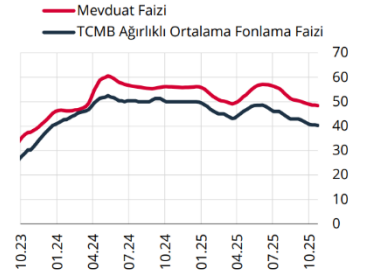
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının 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.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



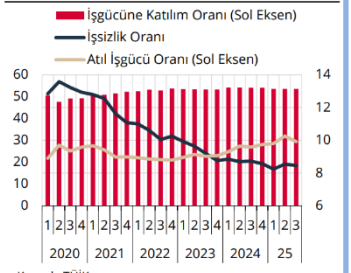
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

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 seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı 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.

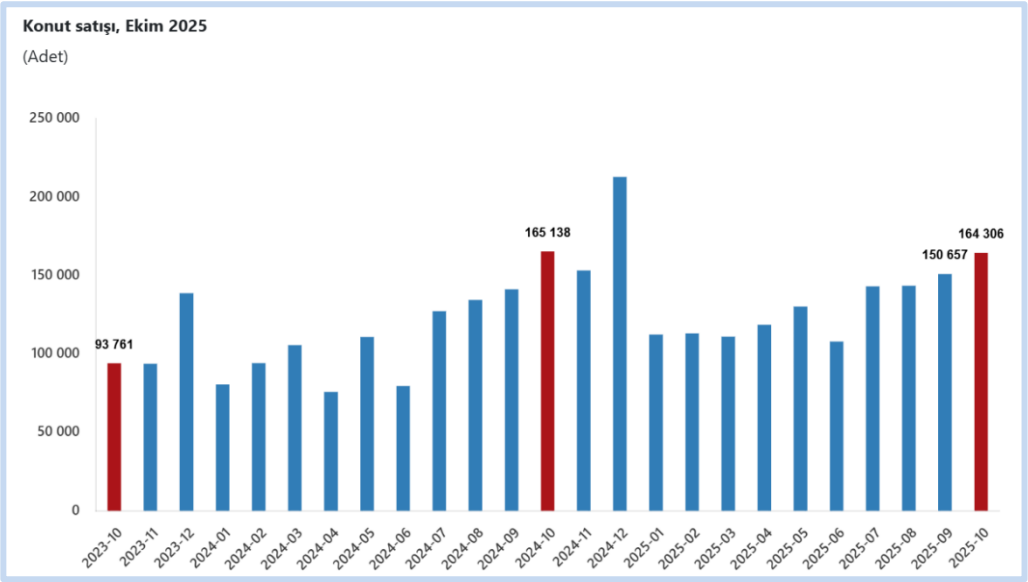
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	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.

3.1.1 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 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

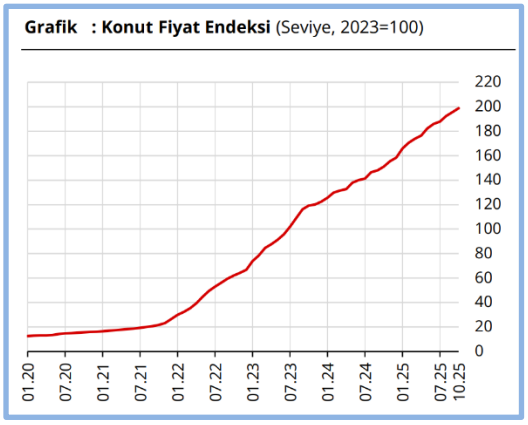


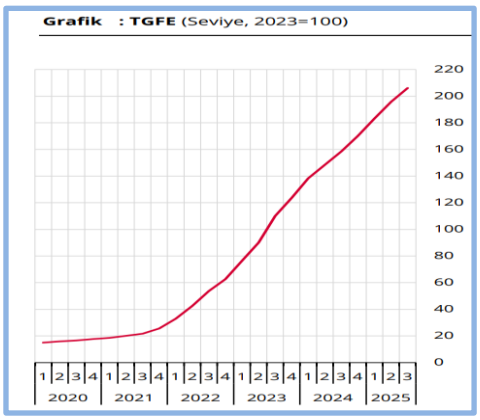
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın 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 haraketliliği 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 endeksine (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 değerleme 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 izini 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 Afyonkarahisar İli

Afyonkarahisar, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nin iç kısmında yer alır. Coğrafi olarak İç Anadolu ile Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasında geçiş konumundadır. Batısında Uşak, güneyinde Denizli ve Burdur, doğusunda Konya, kuzeyinde Eskişehir ve Kütahya illeri bulunur. Afyonkarahisar, antik çağlardan bu yana yerleşim yeri olmuştur. Hititler, Frigler, Lidyalılar, Persler, Romalılar ve Bizanslılar bu bölgede hüküm sürmüştür.Selçuklular zamanında önemli bir kale şehriydi. Osmanlı döneminde sancak merkezi olmuştur. 1922'de Büyük Taarruz Afyonkarahisar'dan başlamış ve zaferle sonuçlanmıştır.

Afyonkarahisar'ın yüzölçümü yaklaşık 14.016 km²'dir. Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük illerinden biridir. 2024 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu yaklaşık 750.000 kişidir. Nüfusun önemli bir kısmı şehir merkezinde, geri kalanı ise ilçelerde ve kırsal alanlarda yaşamaktadır. Türkiye'nin önemli kara ve demiryolu kavşaklarından biridir.

İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirleri birbirine bağlayan yolların kesişimindedir. İzmir-Ankara hattında önemli bir duraktır ve aktif bir sivil havaalanı bulunmamakla birlikte, en yakın havalimanı Kütahya Zafer Havalimanı'dır (yaklaşık 60 km).

Afyonkarahisar ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayi ve turizme dayalıdır. Patates, haşhaş, buğday gibi ürünler ile süt ve et üretimi yaygındır. Türkiye'nin önemli mermer üretim merkezlerinden biridir ve sucuk, kaymak gibi ürünleri ünlüdür. Ayrıca termal otelleriyle sağlık turizmi gelişmiştir. Afyonkarahisar, geleneksel mimarinin korunduğu eski mahalleler ile modern yerleşimlerin iç içe geçtiği bir şehir yapısına sahiptir. Yeni imar planları ile kentsel dönüşüm çalışmaları da sürmektedir.

3.2.2 Merkez İlçesi

Afyonkarahisar'ın merkez ilçesi, ilin yönetimsel, ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ve yoğun nüfuslu bölgesidir. Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan Afyonkarahisar, İç Anadolu, Ege ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş noktası oluşturur. Bu nedenle merkez ilçe, ulaşım açısından stratejik bir konuma sahiptir. Özellikle karayolu ve demiryolu açısından önemli bir kavşak noktasıdır. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirleri birbirine bağlayan yolların kesiştiği bu bölgede ulaşım oldukça gelişmiştir. Demiryolu ağı da merkez ilçeyi Türkiye'nin birçok noktasına bağlamaktadır.

Merkez ilçenin nüfusu 2024 yılı itibarıyla yaklaşık 250.000 civarındadır. Bu, ilin toplam nüfusunun önemli bir kısmını oluşturur. Şehir merkezi, hem yerleşim hem de ekonomik faaliyetler bakımından en yoğun alan olup, modern yerleşim alanları ile geleneksel mahallelerin bir arada bulunduğu bir şehir yapısına sahiptir. Son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri ve altyapı yatırımlarıyla şehirleşme hızla gelişmektedir.

Ekonomik açıdan merkez ilçe oldukça canlıdır. Afyonkarahisar denince akla gelen sucuk, kaymak ve lokum gibi gıda ürünlerinin üretimi ve satışı bu bölgede yoğunlaşmıştır. Ayrıca mermer ve doğal taş işleme sanayisi de merkez ilçede önemli bir yer tutar. Bunun yanında termal turizm, merkez ilçede bulunan kaplıcalar ve termal oteller aracılığıyla şehrin ekonomisine katkı sağlamaktadır.

3.2.3 Karaman (Burmalı) Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Karaman Mahallesi, Afyonkarahisar şehir merkezinin güneydoğusunda, Gazlıgöl Caddesi çevresinde konumlanmıştır. Şehir içi ulaşım açısından merkezi bir konumda olup, toplu taşıma araçlarıyla kolayca erişilebilir. 2023 yılı itibarıyla Karaman Mahallesi'nin nüfusu 1.986 kişidir. Bu nüfus, mahalledeki sosyal ve ekonomik yapının bir göstergesi olup, mahalledeki ticaret ve hizmet sektörlerinin canlılığını yansıtır. Altyapı hizmetleri, ulaşım kolaylıkları ve sosyal olanaklar açısından gelişmiş bir yapıya sahiptir.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Afyonkarahisar il merkezinde ana akslardan olan Ordu Bulvarı üzerinde günaybatı yönünde Bulvarın sonuna kadar ilerledikten sonra Milli Egemenlik Caddesi Kavşağı girişine varılır. Kavşakta sol yönde devam ettikten sonra Milli Egemenlik Caddesine varılır. Bu cadde üzerinde 250 m ilerlendikten sonra sağ kolda, Tuz Pazarı ve Kurtuluş caddeleri kesiminde yer alan taşınmaza ulaşılır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme 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, Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Burmalı Mahallesinde yer almaktadır.

362 ada, 22 numaralı parsel 154,22 m² yüzölçüme sahiptir. Üçgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 5 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 2 kenarı caddeye cepheli olup, diğer cephesinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 42 yıllık yapı bulunmaktadır. Anagayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman" dır.

Bina bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı kiremit kaplama olup, dış duvarları zemin kat seviyesinde alüminyum dış cephe kaplaması, 1., 2. ve 3. normal kat seviyesinde sıva üzeri boyadır.

Mimari projesine göre:

Bodrum kat 148 m2 olup, mimari projesinde ortak alan (kazan dairesi ve yakıt deposu) ve şube alanı (arşiv, kasa dairesi ve kiralık kasa dairesi) hacimlerinden oluşmaktadır. Şubeye ait kısmın alanı yaklaşık 78 m2 dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur.

Zemin kat 148 m2 alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve şube alanı (servis, müşteri holü, müdür ve muhasebe odası) hacimlerinden oluşmaktadır. Şubeye ait kısmın alanı yaklaşık 134 m2 dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur.

1.Normal kat 123 m2 alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve 1 adet lojman (salon, 3 oda, banyo, wc, mutfak ve 2 adet balkon) hacimlerinden oluşmaktadır. Lojman brüt alanı yaklaşık 124 m2 dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka şubesi ile bağlantılı olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. Bu kattan başlamak üzere yaklaşık 24 m2 alana sahip, aydınlık hacmi oluşturulmuştur.

2.Normal kat 123 m2 alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve 1 adet lojman (salon, 3 oda, banyo, wc, mutfak ve 2 adet balkon) hacimlerinden oluşmaktadır. Lojman brüt alanı yaklaşık 124 m2 dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde lojman büro olarak kiralanmıştır.

3.Normal kat 123 m2 alana sahip olup, mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği) ve 1 adet lojman (salon, 3 oda, banyo, wc, mutfak ve 2 adet balkon) hacimlerinden oluşmaktadır. Lojman brüt alanı yaklaşık 124 m2 dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka arşivi olarak kullnılmaktadır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)	
Katlar	M²
Bodrum Kat	148
Zemin Kat	148
1.Normal Kat	123
2.Normal Kat	123
3.Normal Kat	123
Toplam (m²)	**665**

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

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	43
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	664,50 m² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 713 m² (Mimari Projesine göre) (Balkon alanları dahil)
Toplam Kat Adedi	:	5
Dış Cephe	:	Kısmen Kompozit Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Otopark	:	Mevcut değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Bodrum Katta zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır.

Zemin Katta; zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır.

2. ve 3. Kat (Lojman); hol ve ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik, salonlarda laminat parke, diğer odalarda laminat parke ve halı kaplamadır. Lojmanların biri kiracı tarafından, diğeri (son kat) banka şubesi tarafından arşiv-depo olarak kullanılmaktadır.

Zemin ve 1. Normal Katta banka dekorasyonuna uygun tadilat yapılmış olup, cam ve alüminyum doğrama seperatörler ile bölümler oluşturulmuştur.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile alansalu uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın iç mekanlarında kullanım ihtiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Bu tadilat ile ilgili 10.08.2000 tarihinde tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

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

Bina bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Bodrum, zemin ve 1.normal katı banka şubesi, 2.normal katı büro, 3.normal katı bankaya ait arşiv-depo 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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerleme 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, tahminî 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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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	Zayıf Yönleri
+ Yapı kullanma izin belgesinin bulunması + Araç sirkülasyonun yoğun olduğu bölgede bulunması, + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması + Şehir merkezinde konumlu olması + 2 adet caddeye cepheli köşe konumlu olması	× 43 yıllık bina olması × Üst katlarda bakım ihtiyacı bulunması × Bölgede park probleminin bulunması × Binanın yıkılması drurumunda, yerine yeni yapı yapılabilmesi için komşu parseller ile tevhid şartının bulunması
Fırsat	**Tehditler**
+ Şehrin ekonomik gelişimlerini ilk yakalayacak veya kazanımlarının yansıyacağı merkezi lokasyonda yer alması	× 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, ofis-büro olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan, Konut ve Büro kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Bina Emsalleri

1. Taşınmaza yakın mesafede, Tuz Pazarı Caddesi üzerinde, zemin katı 100 m², 1. Normal katı ve 2. Normal katı 100 m², benzer yaşta olan 3 katlı toplam 300 m² yapı 29.000.000 TL fiyatla satılıktır. (Kırker Emlak Gayrimenkul) 0 (543) 884 49 88) (29.000.000 TL / 300 m²= 96.666 TL/m²)
2. Taşınmaza yakın mesafede, Açıkgözoğlu sokak üzerinde, zemin katı 90 m² , asma katı 70 m², 1. Normal katı 90 m², benzer yaşta olan 3 katlı toplam 250 m² yapı 5.500.000 TL fiyatla satılıktır. (Durak Emlak 0 (541) 329 77 22) (5.500.000 TL / 250 m²= 22.000 TL/m²)
3. Taşınmaza yakın mesafede, Gedik Ahmet Paşa sokak üzerinde, zemin katı 120 m², Normal katları 125 m² ve benzer yaşta olan 4 katlı toplam 495 m² yapı 9.500.000 TL fiyatla satılıktır. (Afyon Hakanlar Emlak 0 (506) 514 91 54) (9.500.000 TL / 312 m²= 19.191 TL/m²)
4. Taşınmaza yakın mesafede, Gedik Ahmet Paşa sokak üzerinde, zemin katı 140 m², 1. Normal katı 140 m², benzer yaşta olan 2 katlı toplam 280 m² yapı 3.850.000 TL fiyatla satılıktır. (HY Grup 0 (533) 631 77 63) (3.850.000 TL / 280 m²= 13.750 TL/m²)

   Bina emsalleri bilgi amaçlı verilmiştir. Konu taşınmaza göre genel olarak konum açısından ve mimari özellikler açısından daha düşük şerefiyeye sahip, alan açısından ise daha yüksek şerefiyeye sahiplerdir. Konu taşınmaz ile benzer özellikte bina emsali bulunamadığından şerefiye tablosuna bina emsalleri dahil edilmemiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)
1	Ordu Bulvarı	Zemin Kat	32	28	3.000.000	93.750	107.143
	Molleli Emlak 0 (554) 852 66 46 Taşınmaza yakın mesafede, Ordu bulvarı üzerinde, 32 m² beyan edilen, 28 m² olduğu düşünülen dükkan 3.000.000 TL fiyatla satılıktır.						
2	Ordu Bulvarı	Zemin Kat	16	16	3.500.000	218.750	218.750
	Özdem Emlak 0 (506) 815 64 03 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ordu bulvarı üzerinde konumlu, 16 m² olarak beyan edilen, 16 m² olduğu düşünülen dükkan 3.500.000 TL bedelle satılıktır.						
3	Dumlupınar 2. Cadde	Zemin Kat	75	65	12.900.000	172.000	198.462
	03 Egem Emlak 0 (532) 227 11 52) Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Dumlupınar 2. Cadde üzerinde bulunan, 75 m² olarak beyan edilen, 65 m² olduğu düşünülen dükkan 12.900.000 TL bedelle satılıktır.						
4	Yzb. Bayburtlu Agah Caddesi	Zemin Kat	110	90	8.500.000	77.272	94.444
	Premium Emlak 0 (546) 446 03 03) Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yzb. Bayburtlu Agah Caddesinde bulunan zemin katta, 110 m² olduğu beyan edilen, 90 m² olduğu düşünülen dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır.						
5	Kurtuluş Cadde	Zemin Kat	36	36	6.250.000	173.611	173.611
	Dost Gayrimenkul 0 (552) 425 65 15 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kurtuluş caddesinde bulunan, 36 m² olarak beyan edilen, 36 m² olduğu düşünülen benzer yaşta olan dükkan 6.250.000 TL bedelle satılıktır.						

*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 değerleme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)
6	Atatürk Bulvarı	Zemin Kat+ Asma Kat + Bodrum Kat	250	175	72.000	288	411
	Afyon Sağlam Emlak 0 (542) 630 30 32 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarında bulunan, (130 m² zemin + 60 m² bodrum kat + 60 m² asma kat) 250 m² olduğu beyan edilen 3 katlı dükkan 72.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
7	Menderes Caddesi	Zemin Kat	20	20	9.000	450	450
	Aladağ Emlak 0 (533) 350 07 92 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Menderes Caddesi'nde bulunan, 20 m² olduğu beyan edilen ancak 20 m² olduğu düşünülen dükkan 9.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
8	Kurtuluş Caddesi	Zemin Kat	22	22	11.000	500	500
	Salim Grp Emlak 0(533) 260 84 05 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kurtuluş caddesinde bulunan, 22 m² olarak beyan edilen, 22 m² olduğu düşünülen dükkan 11.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
9	Kurtuluş Caddesi	Zemin Kat + Asma Kat + Bodrum Kat	300	188	65.000	217	346
	Remax Sistem 0(544) 252 53 33 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kurtuluş caddesinde bulunan, (120 m² zemin+ 90 m² asma kat+ 90 m² bodrum kat) 300 m² olarak beyan edilen, 180 m² olduğu düşünülen dükkan 65.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
10	Gazlıgöl Caddesi	Zemin Kat + Bodrum Kat	250	175	89.000	356	509
	Safir Group GD 0(532) 426 82 08 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazlıgöl caddesinde bulunan, (150 m² zemin + 100 m² bodrum) 250 m² olarak beyan edilen dükkan 89.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						

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

Satılık Büro/Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)
11	Yzb. Bayburtlu Agah Caddesi	1.Normal Kat	510	480	17.500.000	34.314	36.458
	Sahibinden 0 (532) 594 40 51 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yzd. Bayburtlu Agah Caddesi üzerinde konumlu, 10 katlı binanın 1. normal katında bulunan, 510 m² olduğu beyan edilen, 480 m² olduğu düşünülen ofis 17.500.000 TL bedelle satılıktır.						
12	Yzd. Bayburtlu Agah Cad.	2. Normal Kat	120	105	3.790.000	31.583	36.095
	Uzunlar Emlak Afyon 0 (542) 230 50 40 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yzd. Bayburtlu Agah Caddesi üzerinde konumlu, 5 katlı binanın 2. Normal katında bulunan, 120 m² olduğu beyan edilen ancak 105 m² olduğu düşünülen ofis 3.790.000 TL bedelle satılıktır.						
13	Kadınana Caddesi	5. Normal Kat	60	50	1.990.000	33.167	39.800
	Uzunlar Emlak Afyon 0 (542) 230 50 40 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kadınana caddesi üzerinde konumlu, 6 katlı binanın 6. Normal katında bulunan, 60 m² olduğu beyan edilen, 50 m² olduğu düşünülen ofis 1.990.000 TL bedelle satılıktır.						
14	Kadınana Caddesi	4. Normal Kat	125	100	3.350.000	26.800	33.500
	Good Invest Park Afyon Gayrimenkul 0 (543) 643 12 25 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kadınana caddesi üzerinde konumlu, 5 katlı binanın 4. Normal katında bulunan, 125 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen ofis 3.350.000 TL bedelle satılıktır.						
15	Basın Caddesi	4. Normal Kat	90	75	2.050.000	22.778	27.333
	Gül Gayrimenkul Afyon 0 (532) 202 02 79 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Basın caddesi üzerinde konumlu, 4 katlı binanın 4. Normal katında bulunan, 90 m² olduğu beyan edilen 75 m² olduğu düşünülen ofis 2.050.000 TL bedelle satılıktır.						

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı pazarlıksız olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.

Kiralık Ofis/ Büro Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)
16	Milli egemenlik Caddesi	6. Normal Kat	65	60	11.000	169	183
	Narum Emlak Afyon 0 (532) 238 40 40 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Milli egemenlik Caddesi üzerinde konumlu, 6 katlı binanın 6. katında bulunan, 65 m² olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen ofis 11.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
17	Kadınana Caddesi	2.Normal Kat	90	90	20.000	222	222
	3S Emlak 0 (507) 469 10 88 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kadınana Caddesi üzerinde konumlu, 5 katlı yeni binanın 2. katında bulunan, 90 m² olduğu beyan edilen, 90 m² olduğu düşünülen ofis 20.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						
18	Kurtuluş Caddesi	3. Normal Kat	120	100	14.000	117	140
	Good Invest Park Afyon Gayrimenkul 0 (533) 927 78 10 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kurtuluş Caddesi üzerinde konumlu, 6 katlı binanın 3. katında bulunan, 120 m² olduğu beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen ofis 14.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.						

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.

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

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

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

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

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

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

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Satılık Dükkan emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 77.000 TL/m² - 218.000 TL/m² aralığında olduğu, Kiralık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre kira bedellerinin 217 TL/m²/ay - 500 TL/m²/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.
- Satılık Büro/Ofis emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 22.000 TL/m² - 34.000 TL/m² aralığında olduğu, Kiralık Büro/Ofis emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 117 TL/m²/ay - 222 TL/m²/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan ve büro/ofis 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 Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu 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 ofis değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre 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. Kat irtifakına haiz olmayan yapılar, bağımsız bölüm niteliğindeki küçük alana sahip taşınmazlara göre daha düşük değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum düzeltme kriterinde olumsuz şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkullerin bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre konum olarak daha durgun (yaya-taşıt trafiği az) yerlerde konumlanmaktadırlar. Bu durum konuma ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

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

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	3.000.000	3.500.000	12.900.000	8.500.000	6.250.000	TL
Pazarlık Payı	5%	25%	20%	5%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	2.850.000	2.625.000	10.320.000	8.075.000	5.312.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	32	16	75	110	36	m²
Alan Düzeltmesi	13%	0%	13%	18%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	28	16	65	90	36	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	93.750	218.750	172.000	77.273	173.611	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	101.786	164.063	158.769	89.722	147.569	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	5%	10%	15%	5%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	0%	-10%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	-30%	-20%	-15%	-25%	%
Toplam Düzeltme	-10%	-25%	-20%	0%	-20%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	91.607	123.047	127.015	89.722	118.056	TL/m²
Ortalaması			**109.889**			TL/m²

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

Değerleme konusu dükkan zemin kat alanı için ortalama satış değerinin **110.000 TL/m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri

	E11	E12	E13	E14	E15	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	17.500.000	3.790.000	1.990.000	3.350.000	2.050.000	TL
Pazarlık Payı	15%	10%	15%	10%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	14.875.000	3.411.000	1.691.500	3.015.000	1.947.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	510	120	60	125	90	m²
Alan Düzeltmesi	6%	14%	20%	25%	20%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	480	105	50	100	75	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	34.314	31.583	33.167	26.800	22.778	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	30.990	32.486	33.830	30.150	25.967	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	5%	5%	5%	5%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	20%	0%	-10%	0%	-7%	%
Toplam Düzeltme	15%	0%	-10%	0%	-7%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	35.638	32.486	30.447	30.150	24.149	TL/m²
Ortalaması			**30.574**			TL/m²

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

Değerleme konusu 2. ve 3. Büro katları için için ortalama satış değerinin **30.000 TL/m²** olabileceği, 1. Normal katın ise banka katına yakın olması ve ticari potansiyeli gözetilerek, bu katın %30 daha yüksek değerde olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Dükkan Değeri

	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	72.000	9.000	11.000	65.000	89.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	3%	5%	5%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	68.400	8.730	10.450	61.750	80.100	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	250	20	22	300	250	m²
Alan Düzeltmesi	43%	0%	0%	60%	43%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	175	20	22	188	175	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	288	450	500	217	356	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	391	437	475	328	458	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	15%	15%	15%	10%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	5%	5%	5%	10%	-5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-15%	-15%	5%	0%	%
Toplam Düzeltme	20%	5%	5%	30%	5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	469	458	499	427	481	TL/m²/Ay
Ortalaması			**467**			TL/m²/Ay

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

Değerleme konusu dükkanların zemin kat alanı için ortalama kira değerinin **467 TL/m²/ay** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri				
	E16	E17	E18	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	11.000	20.000	14.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	15%	20%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	9.350	16.000	12.600	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	65	90	120	m²
Alan Düzeltmesi	8%	0%	20%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	60	90	100	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	169	222	117	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	156	178	126	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	0%	5%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari ÖzellikDüzeltmesi	-10%	-10%	-5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-7%	-5%	%
Toplam Düzeltme	-20%	-17%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	125	148	120	TL/m²/Ay
Ortalaması		**130,6**		TL/m²/Ay

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

Değerleme konusu 2. ve 3. Büro katları için için ortalama satış değerinin **131 TL/m²** olabileceği, 1. Normal katın ise banka katına yakın olması ve ticari potansiyeli gözetilerek, bu katın %30 daha yüksek değerde olacağı 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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 değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün 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 değerleme yapılmıştır.

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

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

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

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

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

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak emsallere kendi aralarında alansal büyüklükleri, konumları, mimari özellikleri ve inşaat özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)				
Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²)		Değer (TL)
3.Normal Kat	123	29.100	29.000	3.567.000
2.Normal Kat	123	30.000	30.000	3.690.000
1.Normal Kat	123	36.667	36.000	4.428.000
Zemin Kat	148	110.000	110.000	16.280.000
Bodrum Kat	148	27.500	27.000	3.996.000
Toplam	665			31.961.000
Toplam Yaklaşık				**32.000.000**

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerleme 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, tahminî 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 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)				
Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²/Ay)	Değer (TL/Ay)	Yaklaşık Değer (TL/Ay)
3.Normal Kat	139	127	17.614	17.500
2.Normal Kat	139	131	18.159	18.000
1.Normal Kat	139	156	21.801	21.500
Zemin Kat	148	467	69.639	69.000
Bodrum Kat	148	117	17.410	17.500
Toplam	665		144.624	143.500
Toplam Yaklaşık				143.500

Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam pazar kira değerinin **143.500 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10En 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 üretip üretmeyeceği dikkate alır.

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 dükkan – üst katlar büro**" 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		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	32.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	143.500

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

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

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam pazar değeri için **32.000.000-TL (Otuz İki Milyon.- 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 değerleme 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 değerleme 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 takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 362 ada 22 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki 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 Gerekmektedir.)

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

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların

yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 362 ada, 22 no.lu parsel üzerinde bulunan yapının "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı 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 Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

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

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) **Tam Hisse Değeri**			
1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**32.000.000**	**38.400.000**	**TL**

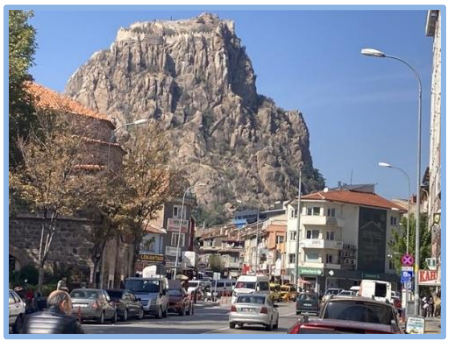
- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan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

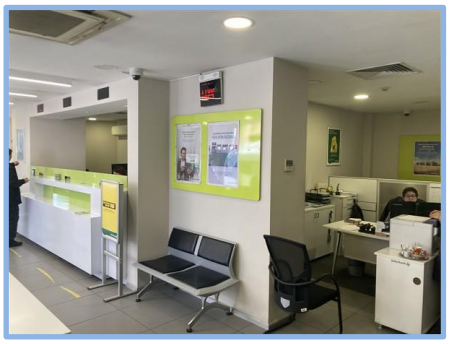
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Niyazi AYDIN **Lisans No: 400918**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

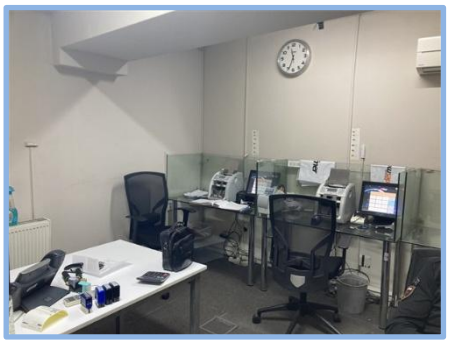
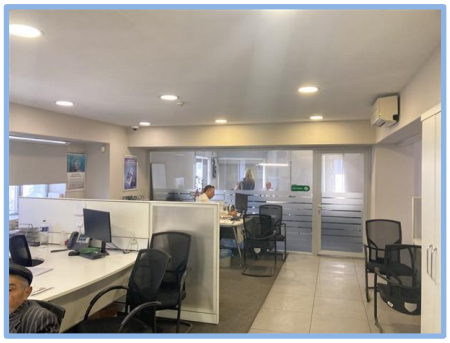
11. EKLER

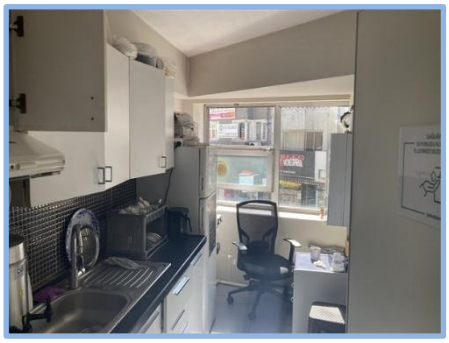
1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje Görselleri
9. UAVT Sorgu Kodu
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

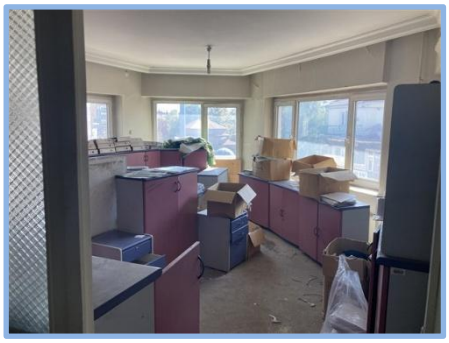
1.FOTOĞRAFLAR









2.TAPU ÖRNEĞİ

İli	AFYONKARAHİSAR	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ							
Mahallesi	KARAMAN							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii		TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
					ha	m²	dm²	
0,00		21	362	22		147,90 m2		

GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	BODRUMU OLAN HİZMET BİNASI VE ÜÇ ADET LOJMANI OLAN KARGİR APARTMAN
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 5508780 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2213	7	686		22/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Seval ŞENCİ Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Müleyin gayri ayni haklar ve şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

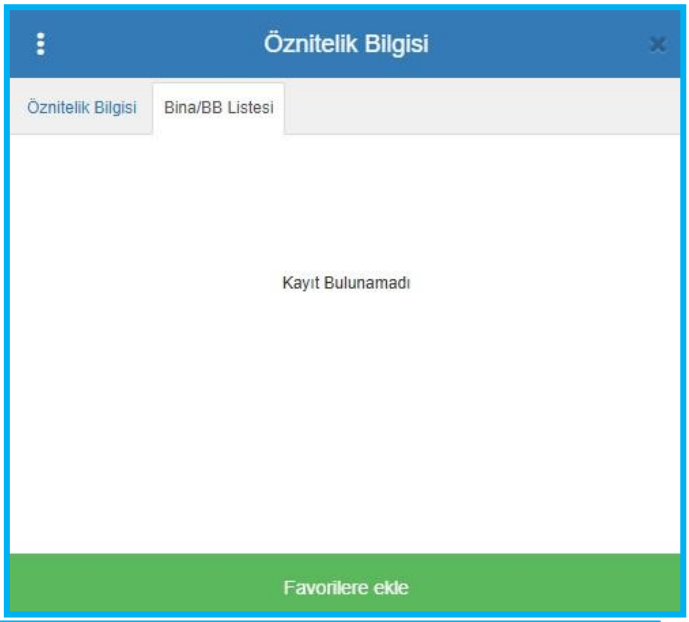
3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

İl	Afyonkarahisar
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Burmalı
Mahalle No	124620
Ada	362
Parsel	22
Tapu Alanı	154,22
Nitelik	Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	K25-A-21-C-3-D

Favorilere ekle



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

Kayıt Bulunamadı

Favorilere ekle

Bağlı Detaylar

Tip	Alan (m2)
Yapı	154.21

4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:42

webtapu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	110192527
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ
Kurum Adı:	Afyonkarahisar
Mahalle/Köy Adı:	BURMALI Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	3/262
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	362/22
AT Yüzölçüm(m2):	154.22
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Afyonkarahisar - 09-10-2019 09:17 - 31506	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
538278624	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	154.22	154.22	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 21-09-2020 30919	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **GwUHxZ8GVW4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

5. İMAR DURUMU

T.C.
AFYONKARAHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-82001135-115.02.01-203766 27.05.2025
Konu : İmar Durumu

Sayın ŞEKERBANK T.A.Ş.
(AFYONKARAHİSAR ŞUBESİ)

İlgi : 15.05.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi tarihli dilekçenizde İlimiz Merkez Burmalı Mahallesi 362 ada 22 parsel numaralı taşınmazın imar durumunun tarafınıza yazılı olarak bildirilmesini talep etmektesiniz.

İlimiz Merkez Burmalı Mahallesi 362 ada 22 parsel numaralı taşınmaz imar planlarımızda bitişik nizam 6 kat zemin katı asma katsız Ticari Alanda kalmakta olup, imar parseli konumunda bulunmadığından yanındaki parseller ile şuyulanmadan yapı izni verilememektedir.

Bilgilerinize rica ederim

Erkan UYSAL
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

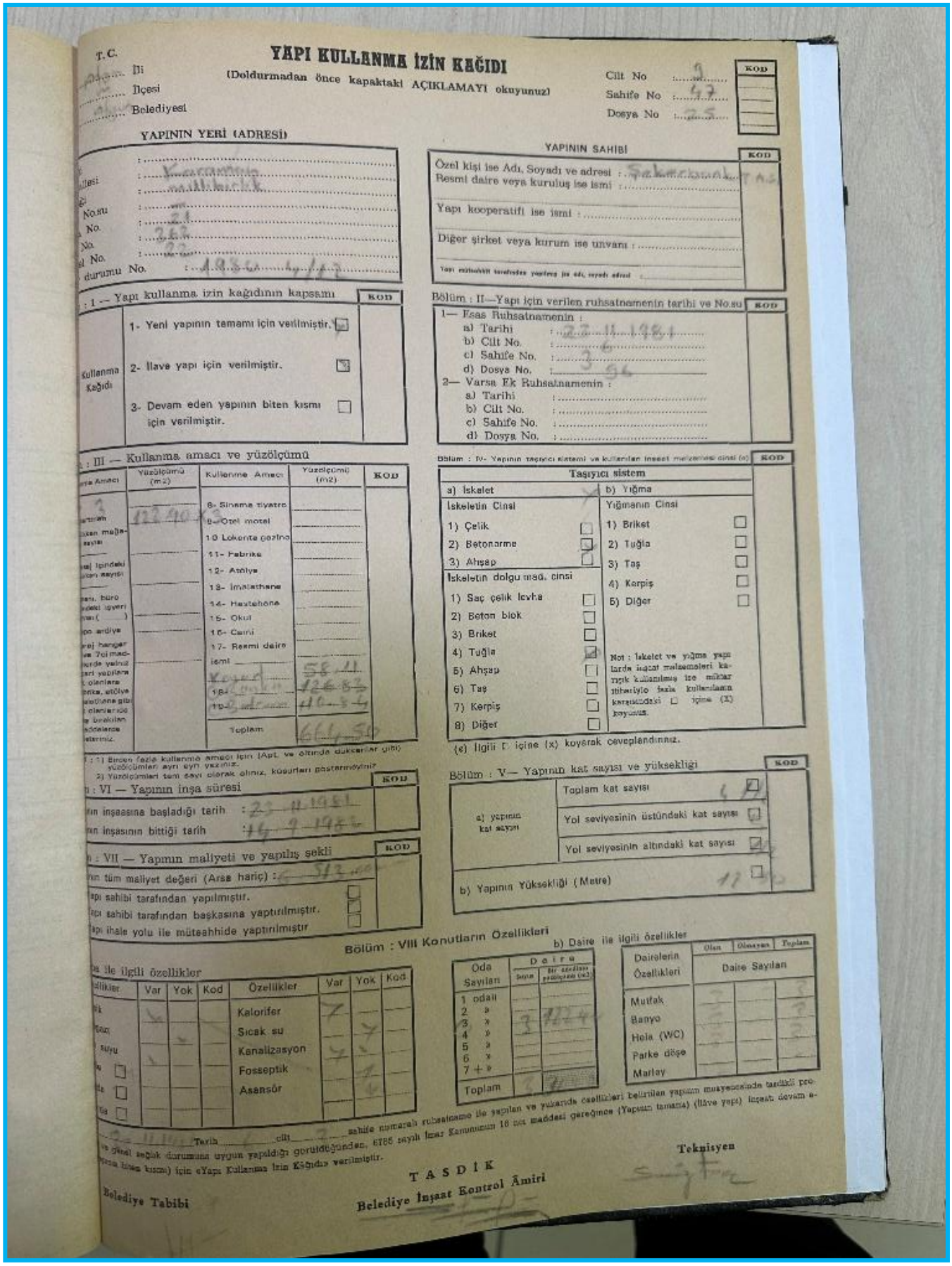
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: ecb16c6f-5d92-4e25-8cd7-8ef65e572a55 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Karaman Mah. Albay Reşat Çiğiltepe Cad. No:11 Merkez / Afyonkarahisar
Telefon No: 4440383 Faks No: (272)213 27 98
e-Posta: imar@afyon.bel.tr İnternet Adresi: https://www.afyon.bel.tr/
Kep Adresi: afyonbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayşe ÖZER
Veri Hazırlama Ve Kontrol İşletmeni
Telefon No: -

1/1

6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



T.C.
İli
İlçesi
Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No
Sahife No
Dosya No

KOD

YAPININ YERİ (ADRESİ)

YAPININ SAHİBİ

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi
Resmi daire veya kuruluş ise ismi
Yapı kooperatifi ise ismi
Diğer şirket veya kurum ise unvanı

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

1- Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
2- İlave yapı için verilmiştir.
3- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1— Esas Ruhsatnamenin :
a) Tarihi
b) Cilt No.
c) Sahife No.
d) Dosya No.
2— Varsa Ek Ruhsatnamenin :
a) Tarihi
b) Cilt No.
c) Sahife No.
d) Dosya No.

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Bölüm : IV- Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (x)

Taşıyıcı sistem

a) İskelet
İskeletin Cinsi
1) Çelik
2) Betonarme
3) Ahşap
İskeletin dolgu mad. cinsi
1) Saç çelik levha
2) Beton blok
3) Briket
4) Tuğla
5) Ahşap
6) Taş
7) Kerpiç
8) Diğer

b) Yığma
Yığmanın Cinsi
1) Briket
2) Tuğla
3) Taş
4) Kerpiç
5) Diğer

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılmış ise miktar itibariyle fazla kullanılanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

(x) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a) yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
b) Yapının Yüksekliği (Metre)

Bölüm : VI — Yapının inşa süresi

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılış şekli

Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır

Bölüm : VIII Konutların Özellikleri

Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayıları

Kalorifer
Sıcak su
Kanalizasyon
Fosseptik
Asansör

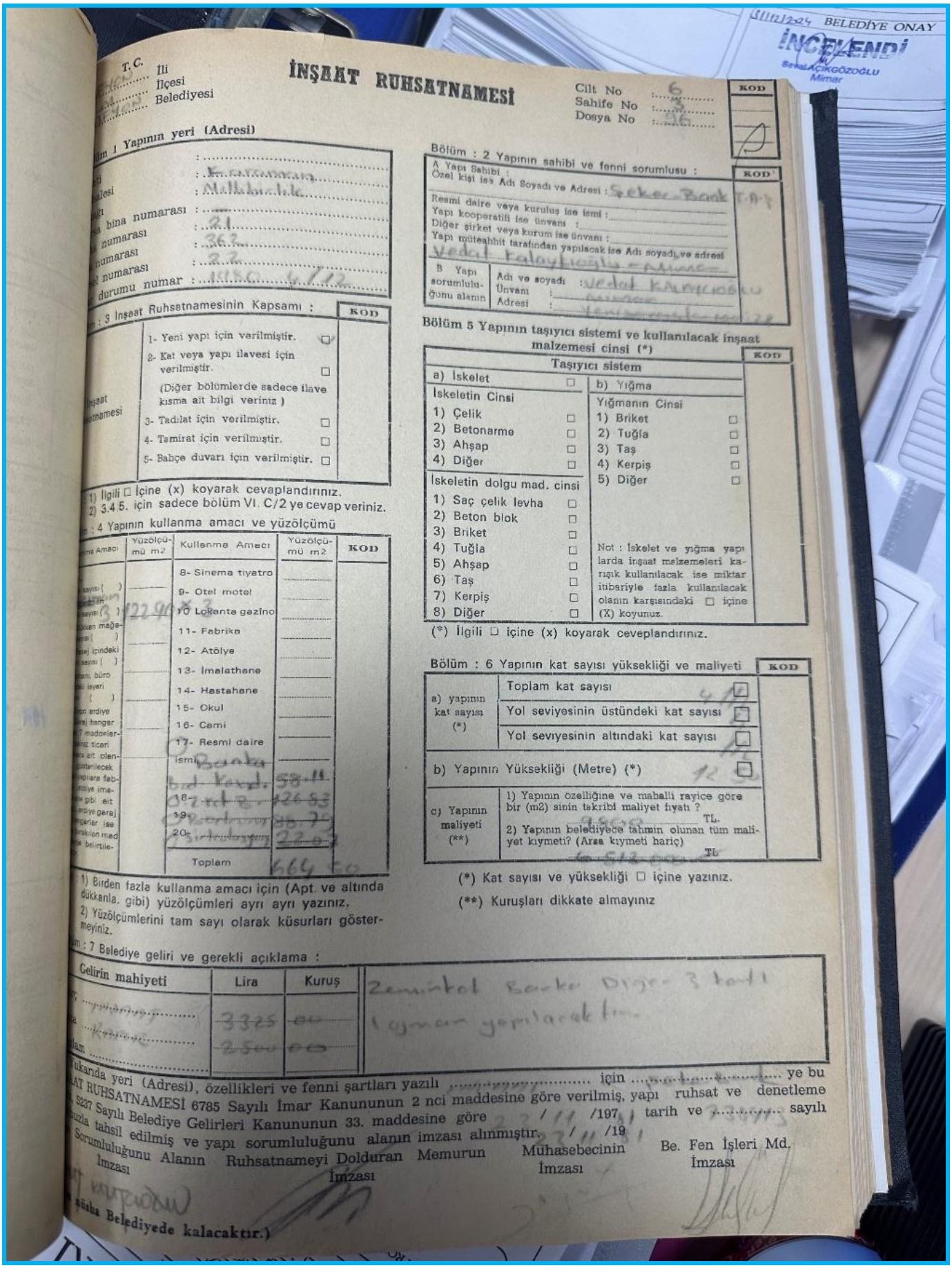
Teknisyen

TASDİK
Belediye İnşaat Kontrol Âmiri

Belediye Tabibi

Yapı Kullanma İzin Belgesi (ön Sayfa)

7.YAPI RUHSATI



T.C.
İli
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No
Sahife No
Dosya No

KOD

Bölüm 1 Yapının yeri (Adresi)

İli
İlçesi
Mahallesi
Sokağı
Kapı bina numarası
Daire numarası
Parsel numarası
Ada numarası
Tapu durumu numar

Bölüm : 2 Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A Yapı Sahibi :
Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise Adı soyadı ve adresi

B Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve soyadı :
Ünvanı :
Adresi :

Bölüm : 3 İnşaat Ruhsatnamesinin Kapsamı :

İnşaat Ruhsatnamesi

1- Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz)
3- Tadilat için verilmiştir. ☐
4- Tamirat için verilmiştir. ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

1) İlgili ☐ İçine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3.4.5. için sadece bölüm VI. C/2 ye cevap veriniz.

Bölüm 5 Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☐

İskeletin Cinsi
1) Çelik ☐
2) Betonarme ☐
3) Ahşap ☐
4) Diğer ☐

İskeletin dolgu mad. cinsi
1) Saç çelik levha ☐
2) Beton blok ☐
3) Briket ☐
4) Tuğla ☐
5) Ahşap ☐
6) Taş ☐
7) Kerpiş ☐
8) Diğer ☐

b) Yığma

Yığmanın Cinsi
1) Briket ☐
2) Tuğla ☐
3) Taş ☐
4) Kerpiş ☐
5) Diğer ☐

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : 4 Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçümü m2	Kullanma Amacı	Yüzölçümü m2	KOD
		8- Sinema tiyatro		
		9- Otel motel		
		10 Lokanta gazino		
		11- Fabrika		
		12- Atölye		
		13- İmalathane		
		14- Hastahane		
		15- Okul		
		16- Cami		
		17- Resmi daire		
		İsmi		
		18-		
		19-		
		20-		
		Toplam		

1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanla. gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak küsurları göstermeyiniz.

Bölüm : 6 Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti

a) yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı ☐
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı ☐
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı ☐

b) Yapının Yüksekliği (Metre) (*) ☐

c) Yapının maliyeti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (m2) sinin takribi maliyet fiyatı ? TL.
2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız

Bölüm : 7 Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kuruş
Toplam		

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... için ..... ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33. maddesine göre / /197 tarih ve ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır. / /19

Sorumluluğunu Alanın İmzası | Ruhsatnameyi Dolduran Memurun İmzası | Muhasebecinin İmzası | Be. Fen İşleri Md. İmzası

(Nüsha Belediyede kalacaktır.)

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Kurum: AFYON BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi: 10. 8. 2000	3. Ruhsat Numarası: 12/7 Dosya=12
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: Tamirat	5. Mahallesi: Karaman	6. Pafta No.: 21	7. Ada No.: 362 / 8. Parsel No.: 22
9. İmar Durumu Tarihi: —	10. İmar Durumu Numarası: —	11. Isınma Türü: Kalorifer	12. Yakıt Türü: Katı
13. Tapu Tecil Belgesi Veren Kurum: Tapu Sicil Md. lüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 15. 5. 1986	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: —

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı/Ünvanı: ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: —	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: —	22. bağlı Olduğu Vergi Dairesi	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası
19. Adresi: Şekerbank Şb. Md. lüğü AFYON		24. Adresi	

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yön Ölçüsü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2 sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Dış cephe boyası, Çatı onarımı, iç kısımlarda dekorasyon			1/2	3	3 1/2	9,50	114.233.000	III	B
Toplam		600,00							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
68.539.800.000	2000	1.470.000	70.009.800.000

39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi
Betonarme	Tuğla	—

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: —	49. Adı Soyadı: mehmet USTA
43. Statik Proje: —	50. Adresi: Şekerbank Şb. Md. lüğü AFYON
44. Tesisat Projeleri: —	51. Taahhüdü: — / 54. İmzası
45. Dolgu Toplamı: — / 46. Kazı Toplamı: — / 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: —	52. Kurum Sicil No.: —
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: —	53. Oda Sicil No.: 14693

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun — gün ve — Sayılı Kararı gereğinci parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından — TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı	10. 8. 2000	392922	200.000.000		
Ceza					
		Toplam	200.000.000		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamınında imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyeninin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edeninin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanının Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür
Necip KARDAŞ İnşaat Teknisyen	İsmail CAN Teknisyen	Ayfer ÖRTEN RUHSAT ve İSKAN ŞB.MD.

1 Yapı Sahibine 2 Belediyede kalacak 3 Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4 Devlet İstatistik Enstitüsü'ne

Yapı Ruhsatı (Tadilat) (Ön Sayfa)

8. MİMARİ PROJE

ONAY
22.10.1981
TASTIK OLUNUR
Belediye İmar Müdürlüğü

1981-06/03-13
14.05.2025

K

21
22
23
Millî birlik caddesi
Otpazarı caddesi

+12.50
+9.75
+7.00
+4.25
±0.00
-2.90

PENCERELER ÇİFT CAM
GİRİŞ RÜZGARLIKLI OLACAKTIR

ARSANIN:							
BELEDİYE	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO:	ADA NO:	PARSEL NO:	MEVKII
AFYON	MERKEZ	KARAMAN		21	362	22	27 MAYIS OT-PAZARI CAD.

YAPININ:					KULLANMA AMACI		LOJMAN + HİZMET		
MİMARİ HİZ.SINIFI	STATİK HİZ.SINIFI	MALİYET GURUBU	KAT ADEDİ	ALANI M^2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK	İMAR DURUMU
			5	147.90	1 YIL	B.A.	6.05M.	4.25 M.	

ŞEKERBANK T.A.Ş.

AFYON
LOJMANLI HİZMET
BİNASI

mimari uygulama proje

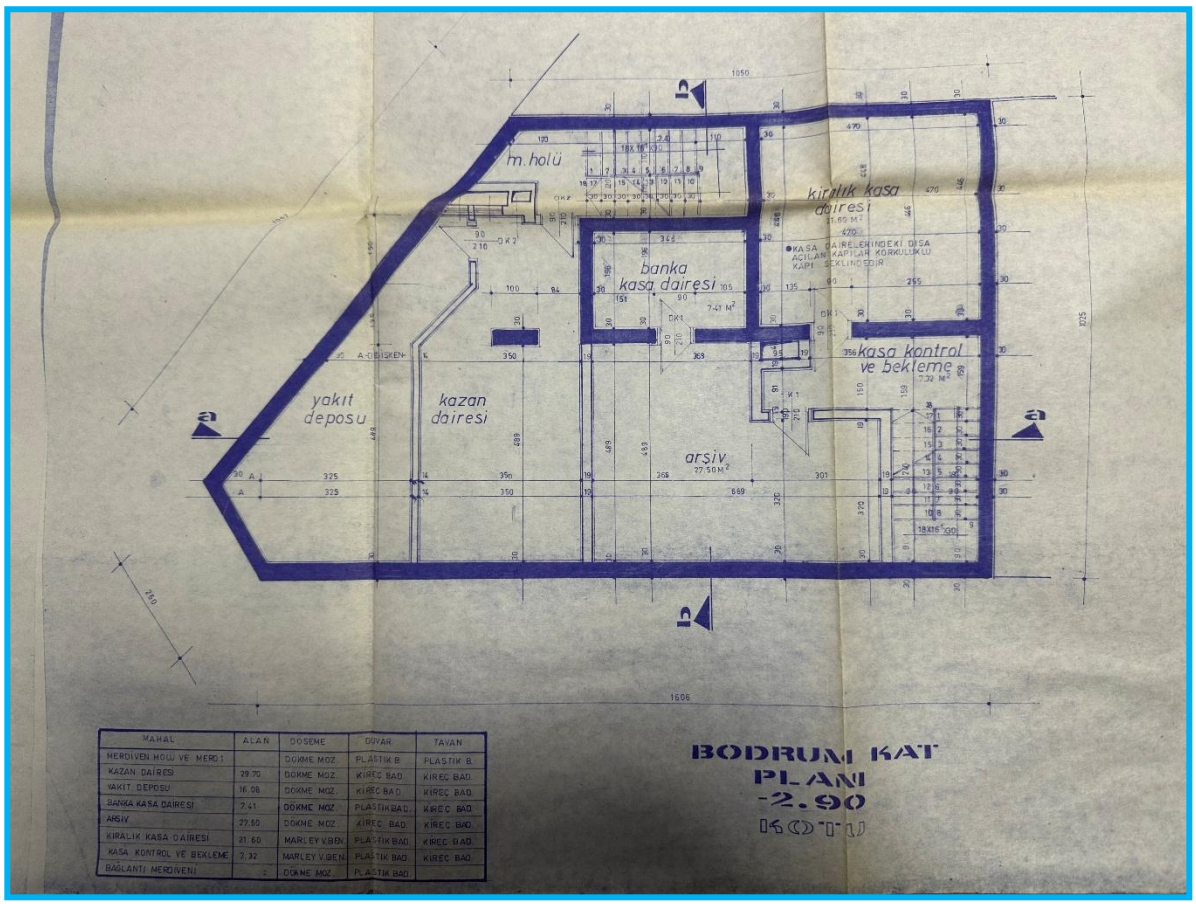
TARİH	AĞOSTOS 981	ÖLÇEK	1/50	PAFTA NO	6/1	PROJE NO	81.A.02

	ÜNVANI	ADI VE SOYADI	ODA NO	DEFTER NO
YAPAN	Y. MİMAR	SAİM HACIHABİBOĞLU	5375	5455
ÇİZEN	Y. MİMAR	SAİM HACIHABİBOĞLU	5375	5455
KONTROL	Y. MİMAR	VEDAT KALAYCIOĞLU		

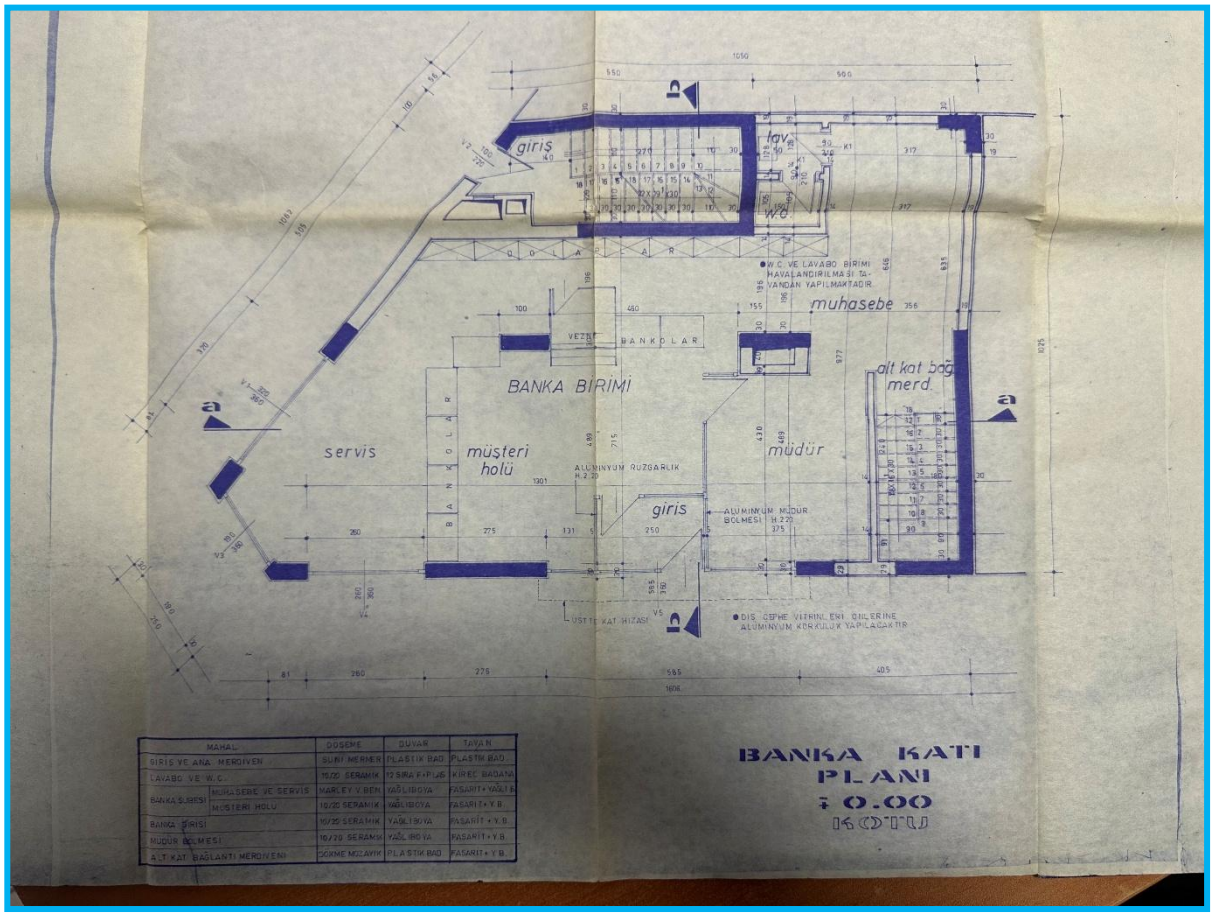
M
UYGULAMA

Saim HACIHABİBOĞLU
MİMAR. ulus işhanı E blok no:310 ANKARA
TEL: 11.24.45

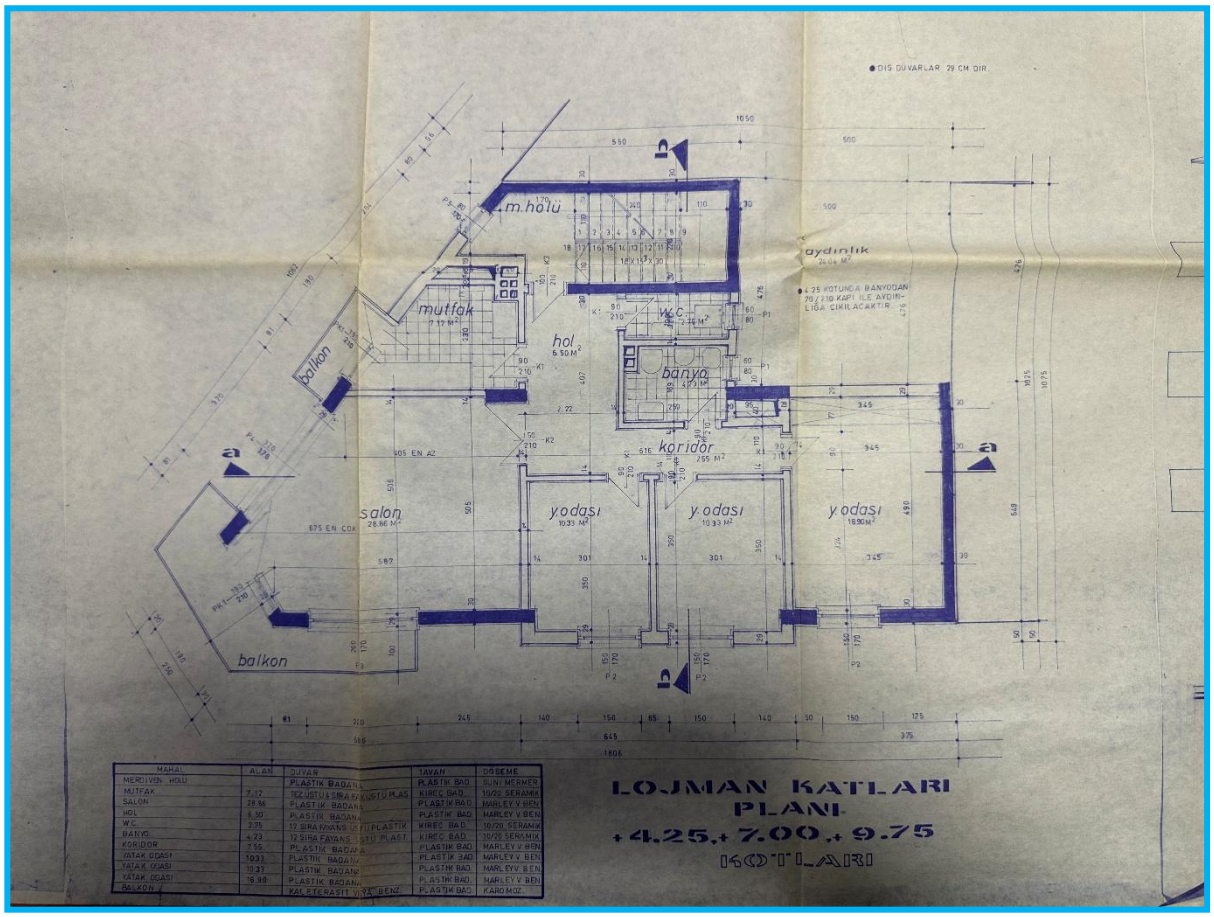
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

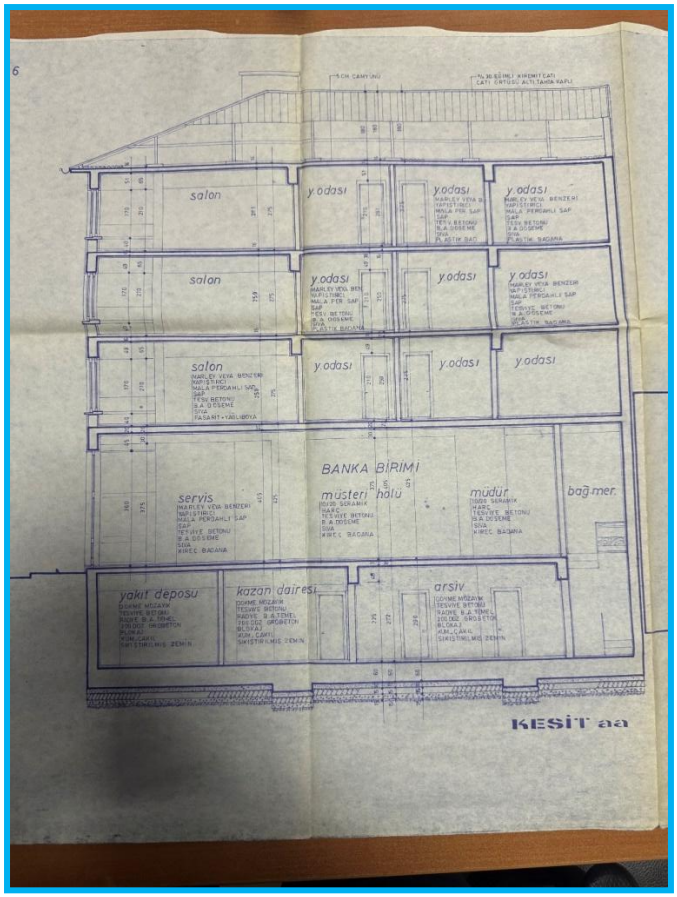


MAHAL	ALAN	DÖŞEME	DUVAR	TAVAN
MERDİVEN HOLÜ VE MERD.		DÖKME MOZ.	PLASTİK B.	PLASTİK B.
KAZAN DAİRESİ	29.70	DÖKME MOZ.	KİREÇ BAD.	KİREÇ BAD.
YAKIT DEPOSU	16.08	DÖKME MOZ.	KİREÇ BAD.	KİREÇ BAD.
BANKA KASA DAİRESİ	7.41	DÖKME MOZ.	PLASTİK BAD.	KİREÇ BAD.
ARŞİV	27.50	DÖKME MOZ.	KİREÇ BAD.	KİREÇ BAD.
KİRALIK KASA DAİRESİ	21.60	MARLEY V.BEN.	PLASTİK BAD.	KİREÇ BAD.
KASA KONTROL VE BEKLEME	7.32	MARLEY V.BEN.	PLASTİK BAD.	KİREÇ BAD.
BAĞLANTI MERDİVENİ		DÖKME MOZ.	PLASTİK BAD.	



MAHAL		DÖŞEME	DUVAR	TAVAN
GİRİŞ VE ANA MERDİVEN		SUNİ MERMER	PLASTİK BAD.	PLASTİK BAD.
LAVABO VE W.C.		10/20 SERAMİK	12 SIRA F+PLAS	KİREÇ BADANA
BANKA BİRİMİ	MUHASEBE VE SERVİS	MARLEY V.BEN.	YAĞLIBOYA	FASARİT + YAĞLI B.
	MÜŞTERİ HOLÜ	10/20 SERAMİK	YAĞLIBOYA	FASARİT + Y.B.
BANKA GİRİŞİ		10/20 SERAMİK	YAĞLIBOYA	FASARİT + Y.B.
MÜDÜR BÖLMESİ		10/20 SERAMİK	YAĞLIBOYA	FASARİT + Y.B.
ALT KAT BAĞLANTI MERDİVENİ		DÖKME MOZAİK	PLASTİK BAD.	FASARİT + Y.B.


DIŞ DUVARLAR 29 CM DIR.
m.holü
mutfak
hol
wc
banyo
koridor
aydınlık
balkon
salon
y.odası
y.odası
y.odası
balkon
LOJMAN KATLARI PLANI
+4.25,+7.00,+9.75
KOTLARI


salon
y.odası
salon
y.odası
y.odası
salon
y.odası
y.odası
BANKA BIRIMI
servis
müşteri holü
müdür
bağ.mer.
yakıt deposu
kazan dairesi
arsiv
KESİT aa

9-ADRES SORGU

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

AFYONKARAHİSAR / MERKEZ / BURMALI MAHALLESİ / MİLLİ EGEMENLİK (Cadde) / 32A - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
297207904	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	2	1841259060	1	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-
297207904	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	2	1840959074	2	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-
252291034	-	-	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	32A	1273004166	A	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Yapı No : 297207904

10-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2203BF2BEA54 Ara Temizle

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
555916	14157190 / 252291034	22.10.1998		13.02.2020	Otomatik Onaylandı	Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32	AFYONKARAHİSAR	MERKEZ	Apartman	503.87	C	C	13.02.2030

bep TR bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	Apartman		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	22.10.1998	Veriliş Tarihi:	13.02.2020
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030
Toplam Alan:	661,30	Performans Sınıfı:	C
Ada/Parsel/Pafta:	362 / 22 / 21	Emisyon Sınıfı:	C
UAVT Bina No:	252291034		
Adı:	Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32		
Adresi:	BURMALI MAH. MİLLİ EGEMENLİK CAD. NO: 32 A AFYONKARAHİSAR		
Sahibinin Adı Soyadı:	Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32		

Binanın Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI (Yüksek – Düşük) — ORAN: 89

- A 0 - 39
- B 40 - 79
- C 80 - 99
- D 100 - 119
- E 120 - 139
- F 140 - 174
- G 175 - ...

SERA GAZI EMİSYONU (Düşük – Yüksek) — 43,37 kg eşd. CO2/m².yıl — ORAN: 93

- A 0 - 39
- B 40 - 79
- C 80 - 99
- D 100 - 119
- E 120 - 139
- F 140 - 174
- G 175 - ...

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	88.211,96	175,07	0,00	0,00	C
Isıtma	70.665,67	140,25	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	15.435,78	30,63	0,00	0,00	F
Soğutma	435,23	0,86	0,00	0,00	F
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.675,28	3,32			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M2203BF2BEA54	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030		
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
		İmza:	

Kare Kod

Sayfa 1/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,47
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,05	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57
Toplam Bina Alanı(m²):	661,30	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İklimlendirilen Alan(m²):	503,87	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0.00
Net Alan(m²):	453,32	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,31
Toplam Zon Adedi:	8	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,50
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	5,50

LEJANT: Bina dışı bölge, Bina içi bölge, Toprak
- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Isı Yalıtım Malzemeleri
- Kaplamalar
- Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 528,80

	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar
Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	426,49	102,31
U Değeri:	0,45	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,19 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 167,38

	Kolon/B.arme	Kiriş
Tipi:	Kolon/B.arme	Kiriş
Alanı(m²):	40,07	127,31
U Değeri:	0,57	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 140,37

	Temel
Tipi:	Temel
Alanı(m²):	140,37
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 147,61

	Kırma	Teras
Tipi:	Kırma	Teras
Alanı(m²):	132,04	15,57
U Değeri:	0,31	0,31
Kalınlık(m):	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,10 / 0,03	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,10 / 0,03

Toplam Pencere Alanı(m²): 74,50

Tipi	Alanı(m²)
2007 Öncesi - Low E Kombinasyonlu Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamal PVC Çerçeve	74,50

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2203BF2BEA54	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 2/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 4

Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	4	4
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi	Elektrikli Kombi / Depolam
Sistemin Gücü(kW):	24	2
Yakıt tipi:	Gaz	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:		

Binanın Soğutma Sistemi			Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	2	2	Bağlı Zon Adedi:
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:
Sistemin Gücü(kW):	2	1	

Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 8	Kompakt Fluoresan (27 W) (1850 lümen)	77
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 2.079,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 142.450,00		

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00	Birincil Enerji Kazancı % 0.00	Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0		Alan(m²): 0
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2203BF2BEA54	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 3/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2008 No : 400918

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Niyazi AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3137**

Sayın Niyazi AYDIN
(T.C. Kimlik No: 26761674762 - Lisans No: 400918)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

,

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan