

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Bina**  
(Şube ve Lojman)

Burmali Mahallesi  
362 Ada 22 Parsel

Burmali (Eski Karaman)  
Mahallesi  
Merkez / Afyonkarahisar



Rapor Tarihi;  
30.06.2026

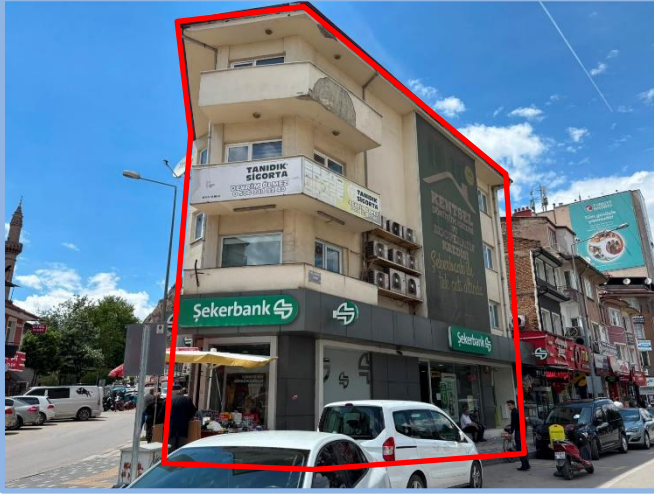
Rapor No;  
2026\_866

Sunulan;  
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Cephe Görünüm



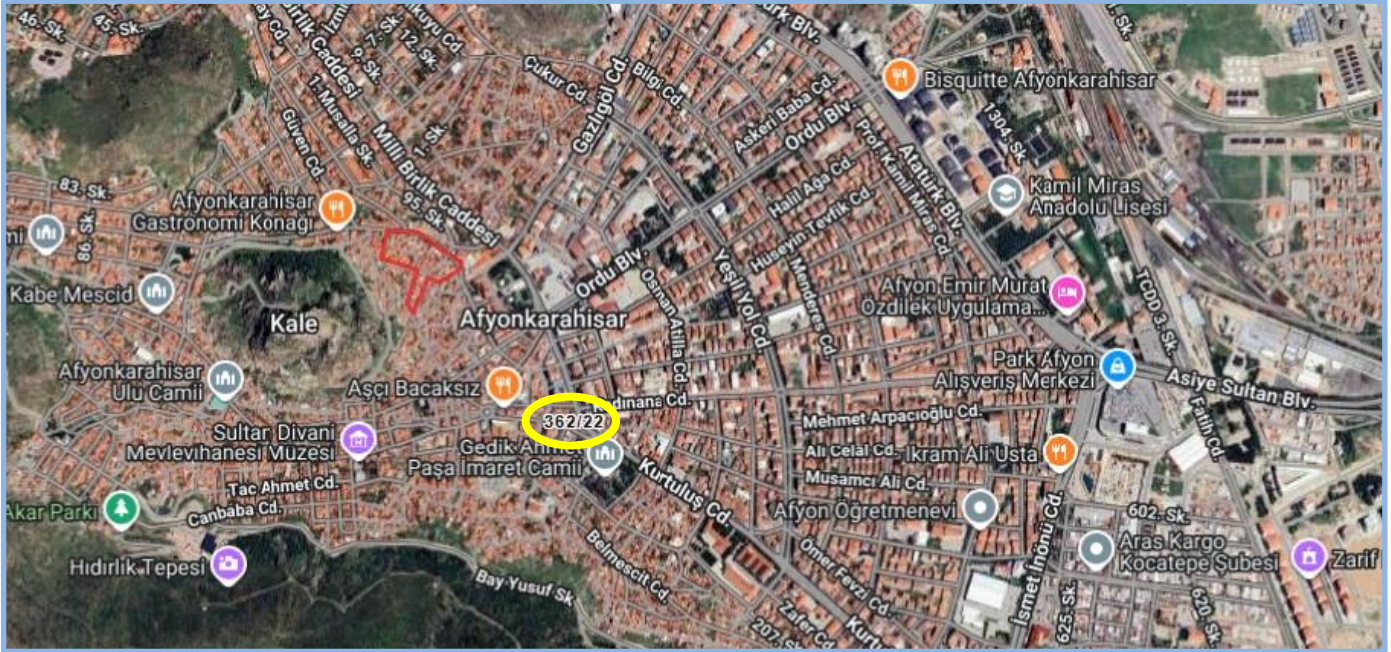
Bina (lojman katları) Girişi ve Cephe Görünümü



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	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_866
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

**Gayrimenkule İlişkin Bilgiler**

Gayrimenkullerin Kullanımı	Bina (Şube ve lojman)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Burmali (Eski Karaman) Mh. Milli Egemenlik Cd. No:32/A (Banka Şb.) Merkez / AFYONKARAHİSAR Burmali (Eski Karaman) Mh. Tuzpazarı Cd. No:2 D: 1 ve 2 (Lojmanlar) Merkez / AFYONKARAHİSAR
Tapu Kayıtları	Afyonkarahisar ili, Merkez İlçesi, Burmalı mahallesi, 154,22 m <sup>2</sup> 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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri**

1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	40.800.000	48.960.000	TL

\* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;**

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

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

<b>1.</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2	Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi .....	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....	6
1.4	İşin Kapsamı .....	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.6	Rapor Türü .....	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.8	Değerleme Tarihi .....	6
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....	6
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
<b>2.</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ</b> .....	<b>8</b>
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı .....	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi .....	9
2.2.1	Tapu Kayıtları .....	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....	9
2.2.1.2	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	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 .....	10
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	11
2.3.4	Gayrimenkulün 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 Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
2.3.6	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
2.3.7	Değerleme Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerleme Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
2.3.8	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	11
2.3.9	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
<b>3.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>12</b>
3.1	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	12
3.1.1	Gayrimenkul Piyasası .....	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 (Burmali) Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi .....	16
3.2.4	Ulaşım .....	16
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	16
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	16
3.4.1	Arsa Özellikleri .....	16
3.4.2	Bina Özellikleri .....	16
3.4.3	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri .....	17
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	17
3.4.5	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	17
<b>4.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR</b> .....	<b>18</b>
4.1	Değer Tanımları .....	18
4.2	Değerleme Yöntemleri .....	18
<b>5.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER</b> .....	<b>20</b>
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....	20
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	20
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	22
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....	23
<b>6.</b>	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	<b>26</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	26
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	26
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi .....	26
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	26
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	26
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....	26
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	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 Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....	28
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....	28
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	28
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde) .....	28



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	28
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	28
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar .....	28
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....	28
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	28
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	28
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	29
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	29
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	29
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	29
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	29
<b>7.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....</b>	<b>30</b>
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	30
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer 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 Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	30
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	30
<b>8.</b>	<b>Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme.....</b>	<b>31</b>
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	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 Gereklilerin 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 Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	31
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
<b>9.</b>	<b>Diğer.....</b>	<b>32</b>
9.1	KDV Konusu .....	32
<b>10.</b>	<b>SONUÇ.....</b>	<b>33</b>
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	33
10.2	Nihai Değer Takdiri .....	33
<b>11.</b>	<b>EKLER.....</b>	<b>34</b>



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026\_866 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

### 1.4 İşin Kapsamı

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

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

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

### 1.6 Rapor Türü

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

### 1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

### 1.8 Değerleme Tarihi

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

### 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

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



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_667	2025_1850	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi Aydın, Fatih Tosun	Niyazi Aydın, Fatih Tosun	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	27.000.000	32.000.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	32.400.000	38.400.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	27.000.000	32.000.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	32.400.000	38.400.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıdaki 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 konumlandır. Gayrimenkul Milli Egemenlik Caddesi ve Tuzpazarı Caddesi arasında yer almaktadır.

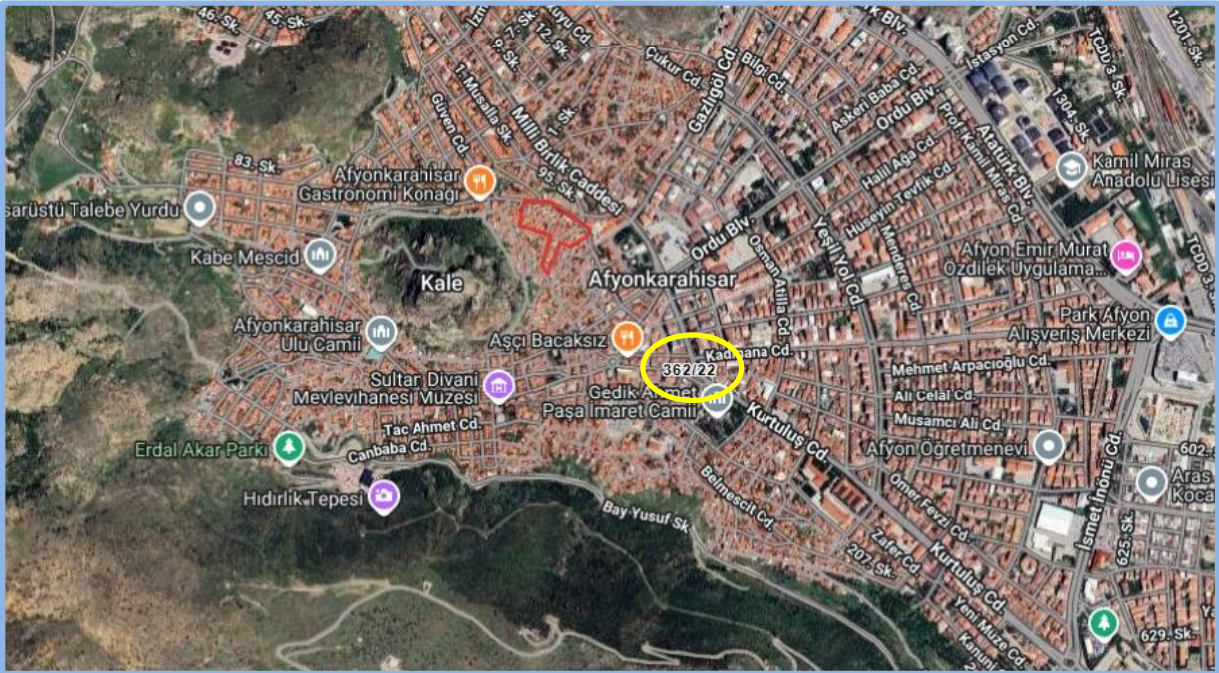
Gayrimenkullerin açık adresi:

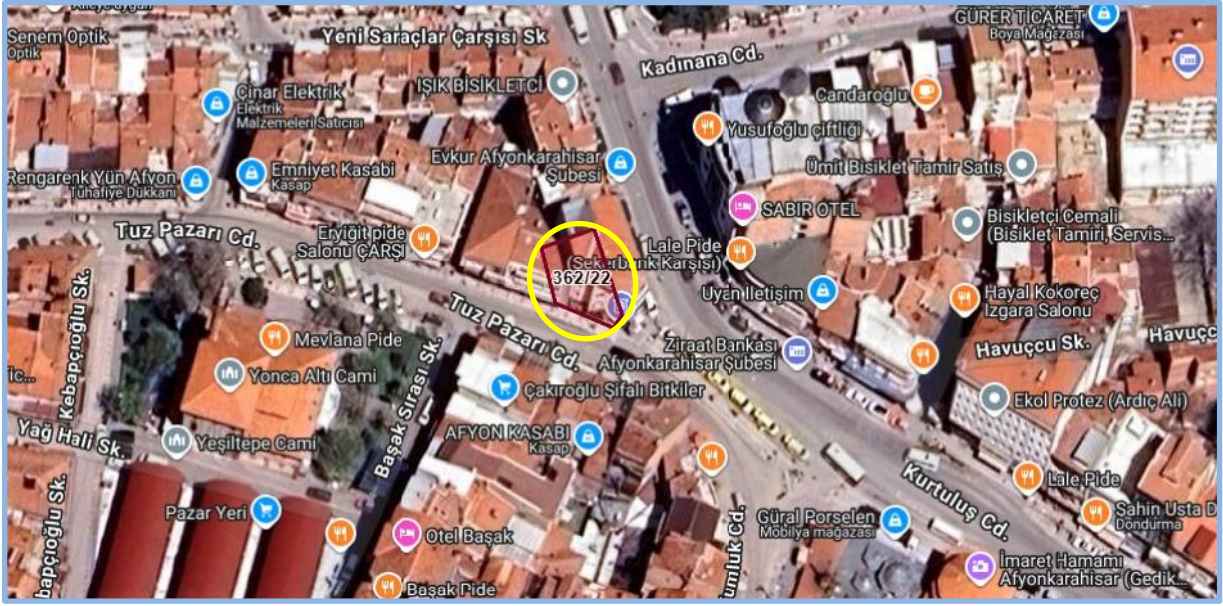
Burmalı (Eski Karaman) Mh. Milli Egemenlik Cd. No:32/A (Banka Şb.) Merkez / AFYONKARAHİSAR (UAVT Kodu: 1273004166)

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 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul, Banka şubesi, lojman ve depo olarak kullanılmaktadır.

#### Gayrimenkullerin Konumu





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

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Afyonkarahisar	Merkez	Burmali	362	22	154,22 m <sup>2</sup>	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. kadaströ Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevkii/Ada/Parsel bilgilerinin Düzeltmesi 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, 25.06.2026 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 değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### 2.3.1 İmar Durumu

Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 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 şartı bulunmaktadır. Birleşmemesi durumunda muvakkat inşaat şerhi ile tek kat asma katlı iş yeri yapılabilir.

Adres Bilgileri			
İl	AFYONKARAHİSAR	İlçe	MERKEZ
Tapu Mh.	BURMALI	İdari Mh.	BURMALI
Ada/Parsel	362/22	Alan	154,22m <sup>2</sup>
Kapı Numaraları	[Kırmızı] Kapı Numaraları		

Fonksiyon Alanları	
TİCARET ALANI	(150,013m <sup>2</sup> )

İmar Planı			
Plan Adı	-	Tasdik Tarihi   Karar No	-
Ölçek	-	Yükseklik	0
Kullanım	TİCARET ALANI	İnşaat Nizamı	Bitişik
Kat Adedi	6	Yan Bahçe Məcəfesi	0
Ön Bahçe Məcəfesi	0	KAKS	0
TAKS	0.00		

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, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde inşa edilen yapı için 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 değerlendirme 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

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

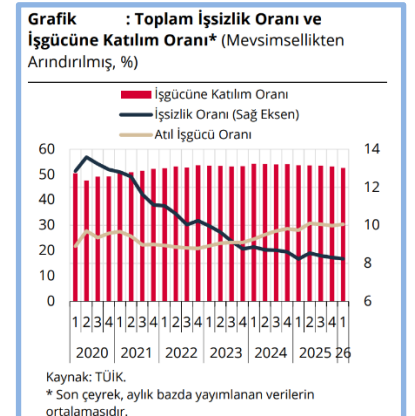
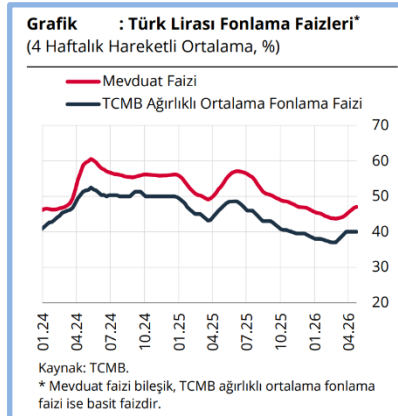
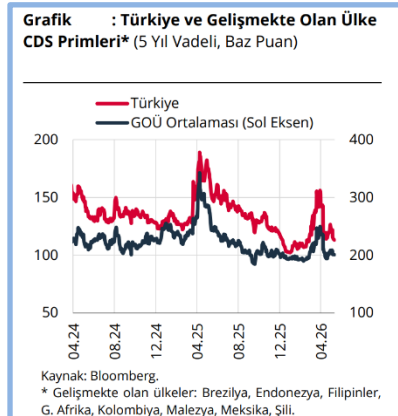
Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

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

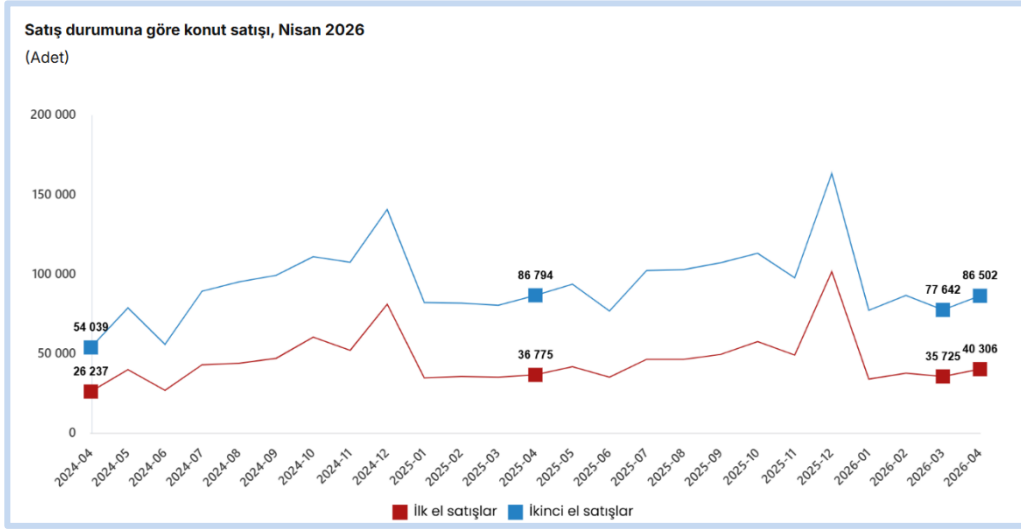
### 3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir



husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiği. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



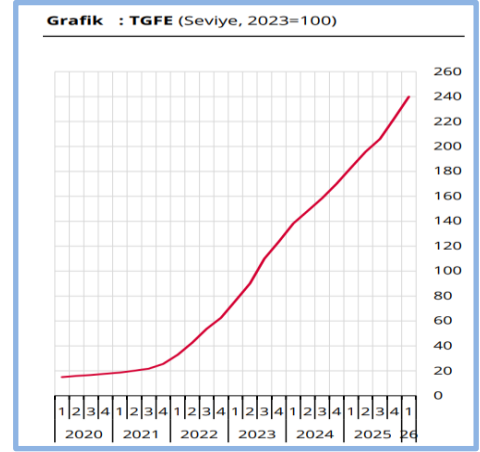
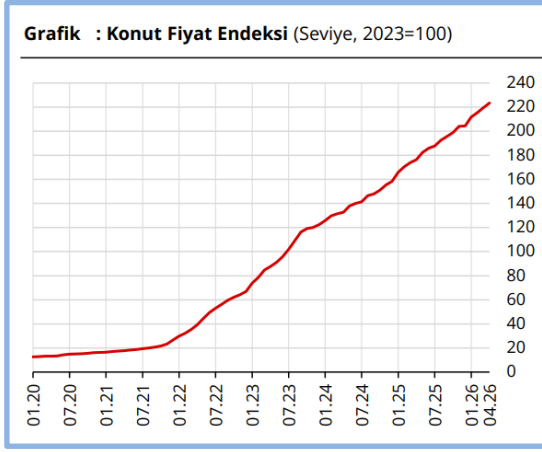
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda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

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

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

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





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

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

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

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 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 km<sup>2</sup>'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 yönetsel, 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 (Burmali) 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 güneybatı 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 itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

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

### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Burmalı Mahallesi'nde yer almaktadır.

362 ada, 22 numaralı parsel 154,22 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Beşgen 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 konumlandırılmıştır.

### 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 siva üzeri boyadır.

Mimari projesine göre:

Bodrum kat 148 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

Zemin kat 148 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur.

1.Normal kat 123 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka şubesi ile bağlantılı olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda farklılıklar oluşturulmuştur. Bu kattan başlamak üzere yaklaşık 24 m<sup>2</sup> alana sahip, aydınlık hacmi oluşturulmuştur.



2.Normal kat 123 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde lojman büro olarak kiralanmıştır.

3.Normal kat 123 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka arşivi olarak kullanılmaktadır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılımı (m <sup>2</sup> )	
Katlar	M <sup>2</sup>
Bodrum Kat	148
Zemin Kat	148
1.Normal Kat	123
2.Normal Kat	123
3.Normal Kat	123
<b>Toplam (m<sup>2</sup>)</b>	<b>665</b>

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 m <sup>2</sup> (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 713 m <sup>2</sup> (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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile alansal 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

#### **Pazar Kirası (Market Rent)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

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

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

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

### 4.2 Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Araç sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması
- + 2 adet caddeye cepheli köşe konumlu olması

##### Zayıf Yönleri

- \* 43 yıllık bina olması
- \* Üst katlarda bakım ihtiyacı bulunması
- \* Bölgede park probleminin bulunması
- \* Binanın yıkılması durumunda, yerine yeni yapı yapılabilmesi için komşu parseller ile tevhid şartının bulunması

##### Fırsat

- + Şehrin ekonomik gelişmelerini ilk yakalayacak veya kazanımlarının yansıtacağı merkezi lokasyonda yer alması

##### Tehditler

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

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

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

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi, 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 Dükkan Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m <sup>2</sup> )	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m <sup>2</sup> )	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Kurtuluş Caddesi	Zemin Kat + Bodrum Kat	64	37	6.750.000	105.469	182.432	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Kurtuluş Caddesi üzerinde, 30+ yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 64 m <sup>2</sup> (32 m <sup>2</sup> zemin, 32 m <sup>2</sup> bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 30 m <sup>2</sup> , bodrum katı 30 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen (Z.İ.A. 37 m <sup>2</sup> ) olduğu düşünülen dükkan 6.750.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 30 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> / 4 = 37 m <sup>2</sup> )
2	Yeşil Yol Caddesi	Zemin Kat	45	40	5.350.000	118.889	133.750	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu Yeşil Yol Caddesi üzerinde, 30+ yıllık yapıda, zemin katta bulunan kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 40 m <sup>2</sup> , olduğu düşünülen dükkan 5.350.000 TL bedel ile satılıktır.
3	Yeşil Yol Caddesi	Zemin Kat+ Asma Kat	70	55	12.500.000	178.571	227.272	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Yeşil Yol Caddesi üzerinde, 30+ yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 70 m <sup>2</sup> (40 m <sup>2</sup> zemin, 30 m <sup>2</sup> asma kat, yaklaşık 45 m <sup>2</sup> bahçe kullanımına) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, (Z.İ.A. 55 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 12.500.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 40 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> / 2 = 55 m <sup>2</sup> )
4	Milli Egemenlik Caddesi	Zemin Kat + Bodrum Kat	70	42	13.250.000	189.286	315.476	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Milli Egemenlik caddesi üzerinde, 21-25 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 70 m <sup>2</sup> (35 m <sup>2</sup> zemin, 35 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 35 m <sup>2</sup> , bodrum katı 30 m <sup>2</sup> (Z.İ.A 42 m <sup>2</sup> ) olduğu düşünülen dükkan 13.250.000 TL bedel ile satılıktır. (ZİA: 35 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> / 4 = 42 m <sup>2</sup> )
5	Musamcı Ali Caddesi	Zemin Kat+ Asma Kat+ Bodrum Kat	300	160	21.750.000	72.500	135.937	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Musamcı Ali caddesi üzerinde, 4 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 300 m <sup>2</sup> (110 m <sup>2</sup> zemin, 80 m <sup>2</sup> asma kat, 110 m <sup>2</sup> bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 100 m <sup>2</sup> , asma katı 70 m <sup>2</sup> , bodrum katı 100 m <sup>2</sup> (Z.İ.A 160 m <sup>2</sup> ) olduğu düşünülen dükkan 21.750.000 TL bedel ile satılıktır.

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



**Kiralık Dükkan Emsalleri**

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m <sup>2</sup> )	Tahmin Edilen (ZİA) Alanı (m <sup>2</sup> )	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
6	Gazlıgöl Caddesi	Bodrum Kat + Zemin Kat	230	130	80.000	348	615	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Gazlıgöl caddesi üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 230 m <sup>2</sup> (90 m <sup>2</sup> zemin, 90 m <sup>2</sup> asma kat, 50 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 80 m <sup>2</sup> , asma katı 80 m <sup>2</sup> , bodrum katı 40 m <sup>2</sup> (Z.İ.A 130 m <sup>2</sup> ) olduğu düşünülen dükkan 80.000 TL/Ay bedel ile kiralktır. (ZİA: 80 m <sup>2</sup> + 80 m <sup>2</sup> /2+ 40 m <sup>2</sup> /4 = 130 m <sup>2</sup> )
7	Gün Sazak Bulvarı	Bodrum Kat + Zemin Kat	300	200	80.000	267	400	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Gün Sazak Bulvarı üzerinde, 5-10 yıllık yapıda, 2 katlı zemin katta bulunan ve 300 m <sup>2</sup> (200 m <sup>2</sup> zemin, 100 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 180 m <sup>2</sup> , bodrum katı 90 m <sup>2</sup> (Z.İ.A 200 m <sup>2</sup> ) olduğu düşünülen dükkan 80.000 TL/Ay bedel ile kiralktır. (ZİA: 180 m <sup>2</sup> + 90 m <sup>2</sup> /4 = 200 m <sup>2</sup> )
8	Adnan Menderes Bulvarı	Zemin Kat	50	45	35.000	700	777	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, Adnan Menderes Bulvarı üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, zemin katta bulunan ve 50 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 45 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan 35.000 TL/Ay bedel ile kiralktır.
9	İsmet İnönü Caddesi	Zemin Kat+ Asma Kat+ Bodrum Kat	105	56	40.000	381	714	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu, İsmet İnönü caddesi üzerinde, 16-20 yıllık yapıda, 3 katlı zemin katta bulunan ve 105 m <sup>2</sup> (45 m <sup>2</sup> zemin, 15 m <sup>2</sup> asma kat, 45 bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, zemin katı 40 m <sup>2</sup> , asma katı 12 m <sup>2</sup> , bodrum katı 40 m <sup>2</sup> (Z.İ.A 56 m <sup>2</sup> ) olduğu düşünülen dükkan 40.000 TL/Ay bedel ile kiralktır. (ZİA: 40 m <sup>2</sup> + 12 m <sup>2</sup> /2+ 40 m <sup>2</sup> /4 = 56 m <sup>2</sup> )

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

**Satılık Ofis/ Daire Emsalleri**

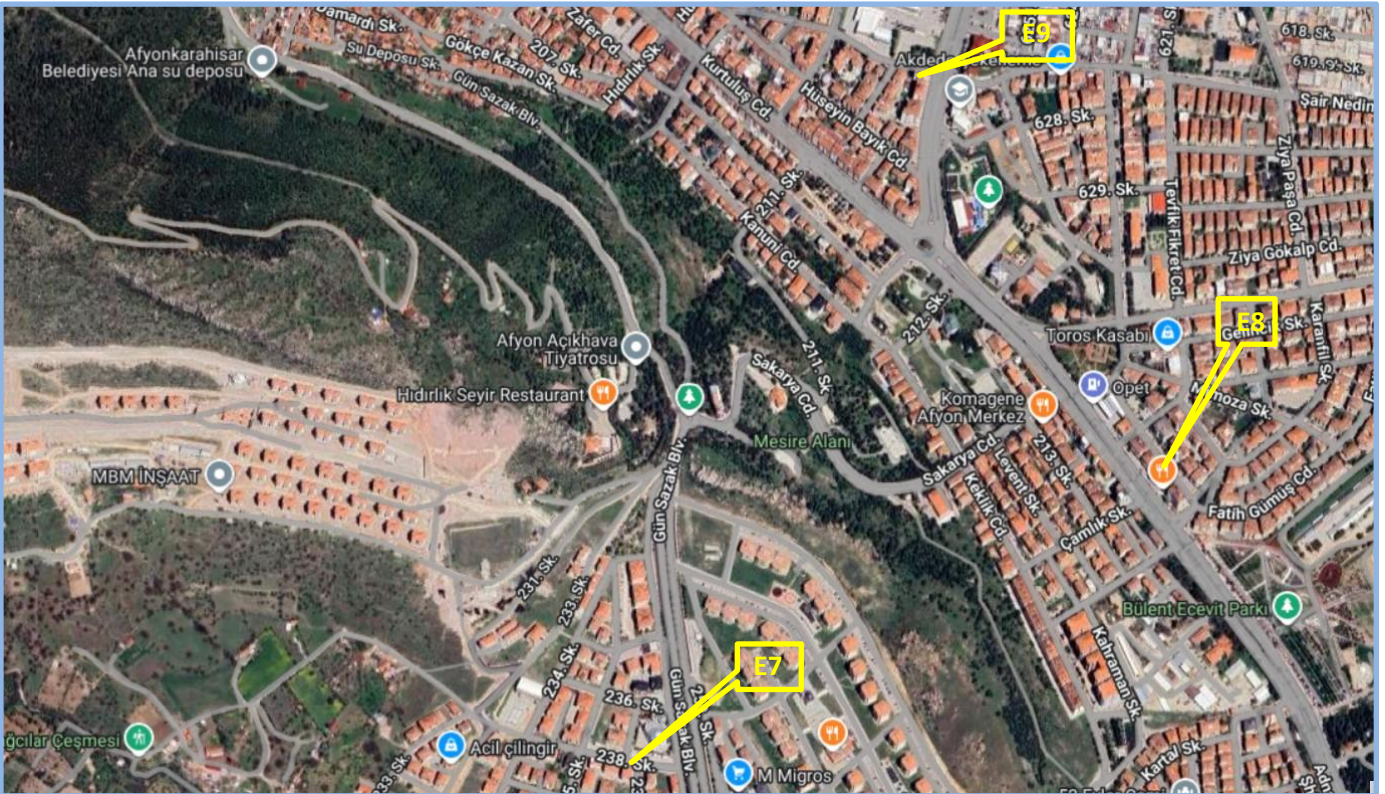
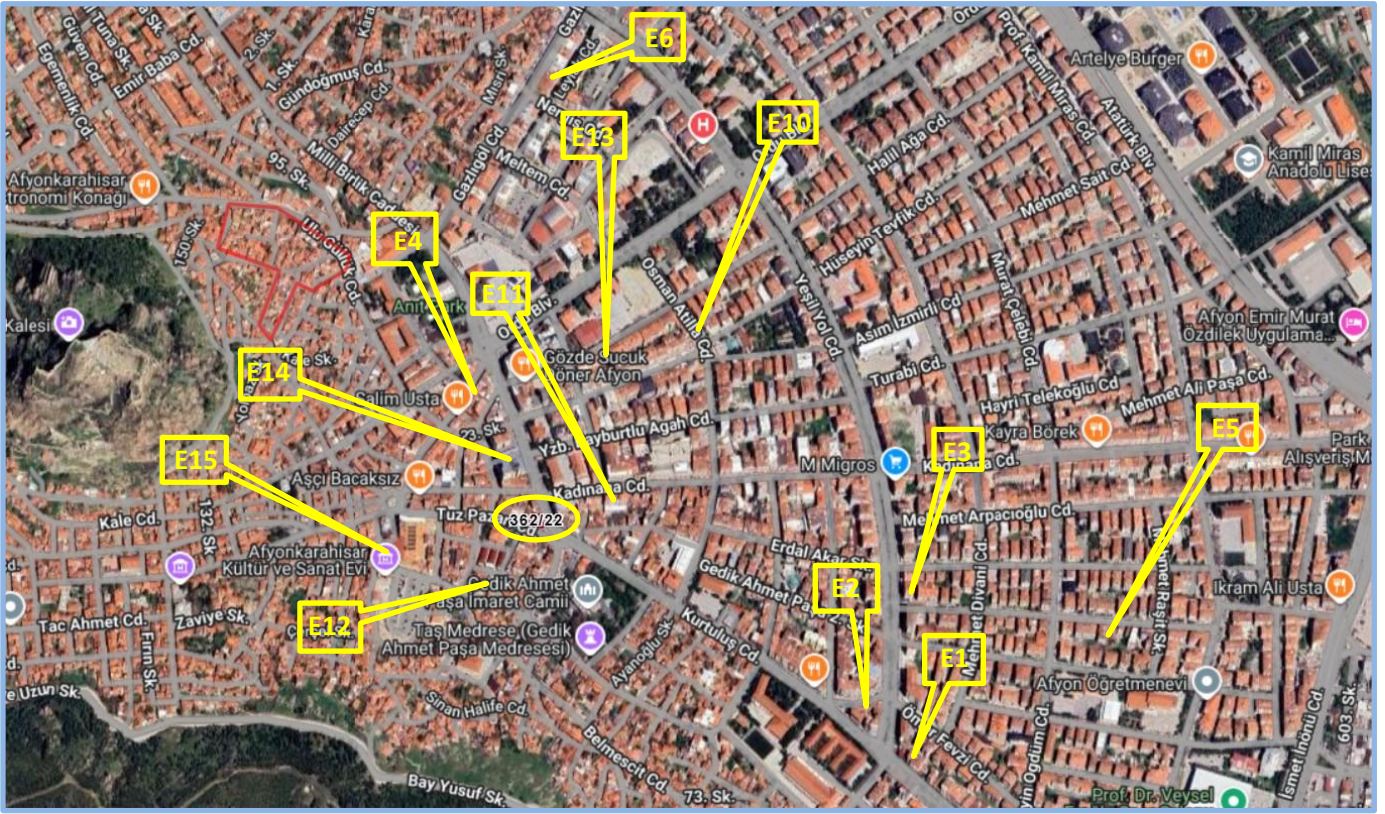
No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m <sup>2</sup> )	Tahmin Edilen Alanı (m <sup>2</sup> )	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
10	Osman Atilla Caddesi	2. Kat	40	40	3.800.000	95.000	95.000	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu Osman Atilla Caddesi üzerinde, yeni yapıda, binanın 2. normal katında bulunan, 40 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 40 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis 3.800.000 TL bedelle satılıktır.
11	Kadınana Caddesi	4. Kat	130	110	4.950.000	38.077	45.000	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu Kadınana Caddesi üzerinde, 11-15 yıllık yapıda, binanın 4. normal katında bulunan, 130 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 110 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire 4.950.000 TL bedelle satılıktır.
12	Kebapçioğlu Sokak	2. Kat	83	75	3.450.000	41.566	46.000	Değerleme konusu gayrimenkul ile yakın konumlu Kebapçioğlu sokak üzerinde, 26-30 yıllık yapıda, binanın 2. normal katında bulunan, 83 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 75 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire 3.450.000 TL bedelle satılıktır.

**Kiralık Ofis/ Daire Emsalleri**

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m <sup>2</sup> )	Tahmin Edilen Alanı (m <sup>2</sup> )	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
13	Süleyman Gönçer Sokak	3. Kat	70	65	21.000	300	323	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda, Kadınana Caddesi üzerinde konumlu, binanın 3. katında bulunan, 70 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 65 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis 21.000 TL/Ay bedelle kiralktır.
14	Milli Egenmenlik Caddesi	3. Kat	80	75	18.000	225	240	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda, Milli Egenmenlik Caddesi üzerinde konumlu, 3. katında bulunan, 80 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 75 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis 18.000 TL/Ay bedelle kiralktır.
15	Hacı Ömer Cami Sokak	2. Kat	70	65	18.000	257	276	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda, Hacı Ömer Cami Sokak üzerinde konumlu, 2. katında bulunan, 70 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 65 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis 18.000 TL/Ay bedelle kiralktır.



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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



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

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

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

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

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Satılık Dükkan emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 104.000 TL/m<sup>2</sup> - 168.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, Kiralık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre kira bedellerinin 475 TL/m<sup>2</sup>/ay - 665 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.
- Satılık Büro/Ofis emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 38.000 TL/m<sup>2</sup> - 41.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, Kiralık Büro/Ofis emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 163 TL/m<sup>2</sup>/ay - 180 TL/m<sup>2</sup>/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 Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-arac 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, değerlendirme 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 teknik ortak alanları bulunmakta, tahmin edilen alanları içerisinde kat holü ve teknik ortak alanları bulunmamaktadır.



Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur. 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, değerlendirme konusu gayrimenkule göre konum olarak daha durgun (yaya-trafiği az) yerlerde konumlanmaktadır. Bu durum konuma ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

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

#### Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	6.750.000	5.350.000	12.500.000	13.250.000	21.750.000	TL
Pazarlık Payı	10%	5%	15%	20%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	6.075.000	5.082.500	10.625.000	10.600.000	19.575.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	64	45	70	70	300	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	42%	11%	21%	40%	47%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	37	40	55	42	160	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	105.469	118.889	178.571	189.286	72.500	TL/m <sup>2</sup>
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	164.189	127.063	193.182	252.381	122.344	TL/m <sup>2</sup>
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	7%	7%	5%	15%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	0%	0%	-5%	-20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-25%	-20%	-35%	0%	%
Toplam Düzeltme	-15%	-18%	-13%	-35%	-5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	139.561	104.191	168.068	164.048	116.227	TL/m <sup>2</sup>
Ortalaması			<b>138.419</b>			TL/m <sup>2</sup>

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

Değerleme konusu dükkan zemin kat alanı için ortalama satış değerinin **~138.000 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

#### Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

	E6	E7	E8	E9	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	80.000	80.000	35.000	40.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	76.000	76.000	33.250	38.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	230	300	50	105	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	77%	50%	11%	88%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	130	200	45	56	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	348	267	700	381	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	585	380	739	679	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	15%	10%	5%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	10%	-20%	-20%	%
Toplam Düzeltme	5%	25%	-10%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	614	475	665	577	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Ortalaması			<b>583</b>		TL/m <sup>2</sup> /Ay

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

Değerleme konusu dükkanların zemin kat alanı için ortalama kira değerinin **583 TL/m<sup>2</sup>/ay** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



**Ofis/ Büro Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

	E10	E11	E12	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	3.800.000	4.950.000	3.450.000	TL
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	3.420.000	4.455.000	3.105.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	40	130	83	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	0%	18%	11%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	40	110	75	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	95.000	38.077	41.566	TL/m <sup>2</sup>
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	85.500	40.500	41.400	TL/m <sup>2</sup>
Konuma İlişkin Düzeltme	3%	5%	10%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	-30%	-10%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	0%	-10%	%
Toplam Düzeltme	-52%	-5%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	41.040	38.475	41.400	TL/m <sup>2</sup>
Ortalaması		<b>40.305</b>		TL/m <sup>2</sup>

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

Değerleme konusu 2. ve 3. Büro katları için için ortalama satış değerinin **40.000 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği, 1. Normal katın ise banka katına yakın olması ve ticari potansiyeli gözetilerek, bu katın %30 daha yüksek değerde olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

**Ofis/ Büro Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

	E14	E15	E16	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	21.000	18.000	18.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	10%	15%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	18.900	15.300	16.200	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	70	80	70	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	8%	7%	8%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	65	75	65	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	300	225	257	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	291	204	249	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	2%	0%	2%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	-25%	-10%	-20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-10%	-15%	%
Toplam Düzeltme	-38%	-20%	-33%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	180	163	167	TL/m <sup>2</sup> /Ay
Ortalaması		<b>170,2</b>		TL/m <sup>2</sup> /Ay

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

Değerleme konusu 2. ve 3. Büro katları için için ortalama satış değerinin **~170 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği, 1. Normal katın ise banka katına yakın olması ve ticari potansiyeli gözetilerek, bu katın %30 daha yüksek değerde olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
  - önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

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

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

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

Bulunan emsaller; konum, 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 Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

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

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

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

#### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme 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 (m <sup>2</sup> )	Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Değer (TL)	Değer (TL)
3.Normal Kat	123	38.800	39.000	4.797.000	
2.Normal Kat	123	40.000	40.000	4.920.000	
1.Normal Kat	123	46.000	46.000	5.658.000	
Zemin Kat	148	138.000	138.000	20.424.000	
Bodrum Kat	148	34.500	34.000	5.032.000	
Toplam	665			40.831.000	
<b>Toplam Yaklaşık</b>					<b>40.800.000</b>

Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam pazar değerinin **40.800.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

#### **6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

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

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



#### Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	Değer (TL/Ay)	Yaklaşık Değer(TL/Ay)
3.Normal Kat	139	165	22.942	23.000
2.Normal Kat	139	170	23.651	23.500
1.Normal Kat	139	194	26.996	27.000
Zemin Kat	148	583	86.233	86.000
Bodrum Kat	148	146	21.558	21.500
Toplam	665		181.381	181.000
<b>Toplam Yaklaşık</b>				<b>181.000</b>

Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam pazar kira değerinin **181.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Zemin kat dükkan – üst katlar büro**" olarak kullanılabilmesi düşünülmektedir.

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

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



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	40.800.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	181.000

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

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

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. TAM hissesi toplam pazar değeri için **40.800.000-TL (Kırk Milyon Sekiz Yüz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

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

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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



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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, 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

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 m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

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

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

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

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

Rapora konu gayrimenkuller Ticari Nitelikte 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 değerler takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

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

1 Adet Bina (Şube ve Lojman)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
<b>Pazar Değeri</b>	<b>40.800.000</b>	<b>48.960.000 TL</b>

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Niyazi AYDIN**  
Lisans No: 400918

**Fatih TOSUN**  
Lisans No: 400812



## 11. EKLER

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

