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

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Afyonkarahisar, Merkez, Burmalı (Eski Karaman) Mah. 362 Ada 22 Parsel
(Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman)

2024-ŞGYO-0009
31.12.2024

İş bu rapor kapak+45 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Mim. Sedat KAYA	Yasin ÇABUK	Soner GÖKDAĞLI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 905903)	(Lisans No: 405180)	(Lisans No: 410944)
SEDAT KAYA e-imza	Bu belge ********** kimlik numarali SEDAT KAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 16:23 YASIN CABUK e-imza	Bu belge ********** kimlik numarali YASIN CABUK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:21 SONER GÖKDAGLI e-imza Bu belge ********** kimlik numarali SONER GÖKDAGLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 16:27

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1. Raporun Tarihi 5
1.2. Raporun Numarası 5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 5
1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 5
1.5. Değerleme Tarihi 5
1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası 5
1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama . 5
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler 5

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler 6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı 6

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 9
3.1.1. Yeri ve Konumu 9
3.1.2. Parsel Bilgileri 10
3.1.3. Tapu Kayıtları 10
3.1.4. TAKBİS Kayıtları 11
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. 11
3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 13
3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 13
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13
3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 14
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 14
3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14
3.9. 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 14
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 15
4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri 21
4.3. Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler 26
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 26

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 27
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 27
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ 27

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 41

7. SONUÇ 44

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 44
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 45

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için "Alt+Sol Ok" tuş bileşeni kullanılmalıdır.

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0009 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Burmalı (Eski Karaman) Mahallesi, 362 ada, 22 parsel, 154,22 m² yüzölçümlü "Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Burmalı (Eski Karaman) Mahallesi, Milli Egemenlik Caddesi, No:32/A İç Kapı No: A (Banka Şb.)

Burmalı (Eski Karaman) Mahallesi, Tuzpazarı Caddesi, No:2 İç kapı No: 1 ve 2 (Lojmanlar)

Merkez/AFYONKARAHİSAR

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Rapora konu taşınmaz banka şubesi, lojman katlarından 1. Kat banka katıyla içerden bağlantılı, 2. Kat kiralık diğeri banka deposu olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 362 ada 22 no.lu parselin;

06.02.1987 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut + Ticaret" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Bitişik Nizam, H (Yençok)= 6 Kat, Zemin Kat + Asma Kat, H= 20,50 m. olduğu bilgisi edinilmiştir.

Not: 6 katlı inşaat yapılabilmesi için, 20-21-22 ve 23 no.lu parsellerin birleşmesi gerekmektedir. Birleşmemesi durumunda muvakkat inşaat şerhi ile tek kat asma katlı iş yeri yapılabilir.

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "*Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman*" için toplam; KDV Hariç **22.500.000 TL** Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç **82.000 TL/Ay** Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri;

22.500.000,00 TL (YirmiikiMilyonBeşyüzBinTürkLirası) + KDV

Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

82.000 TL/Ay (SeksenikiBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Mim. Sedat KAYA Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 905903)	**Yasin ÇABUK** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	**Soner GÖKDAĞLI** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0009

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Mim. Sedat KAYA (Lisans Tarih-No: 26.08.2019 / 905903)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen "Gayrimenkul Değerleme Raporu", Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres	: Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi	: İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 09.04.2007
Ticaret Sicil No	: 622070
Vergi Dairesi / Vergi No	: BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No	: 0396059371100015
Web/E-posta	: Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye	: 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi	: 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi	: 15.06.2011

SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adres	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176 34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı	: Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi	: Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı	: %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No	: Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No	: İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No.	: -
KEP Adresi	: sekergyo@hs01.kep.tr
Tel	: 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta	: www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Burmalı Mahallesi, 362 ada, 22 parsel, 154,22 m² yüzölçümlü "Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını**,**
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığının varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerleme raporunun, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

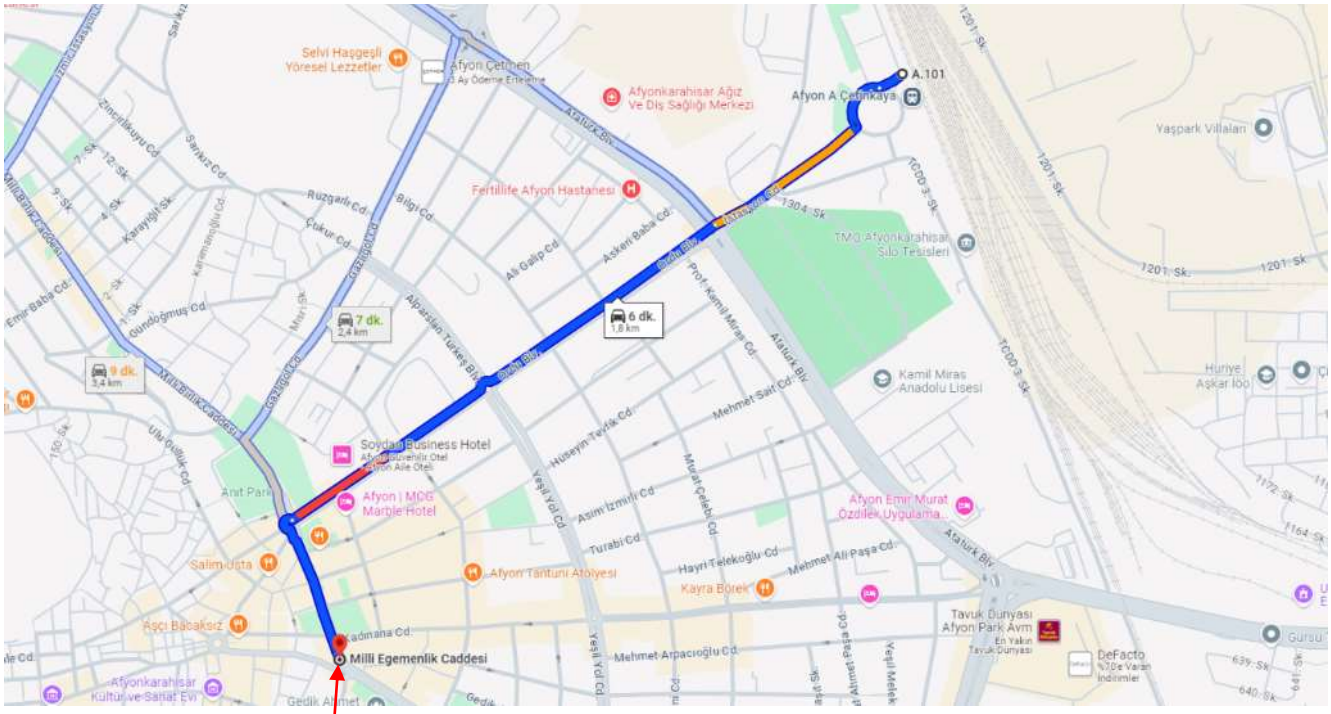
- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, TCDD Afyonkarahisar Bölge Müdürlüğü'nün önünden güneybatıya hareketle, Ordu Bulvarı yolu üzerinden yaklaşık 1,8 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 6 dakikada ulaşılabilmektedir.



TCDD Afyonkarahisar Bölge Müdürlüğü'nün önünden döner kavşaktan İstasyon Caddesi yönündeki 2. Çıkışa girilir, Gar Cami yanından geçilerek İstasyon Caddesi güzergahında 450 m. ilerlenerek Atatürk Bulvarı üzerinden Ordu Bulvarı'na geçilerek güneybatı yönünde 1 km. ilerlenir. Yolun sonunda bulunan döner kavşaktan Milli Egemenlik Caddesi yönündeki 4. çıkışa girilir. Cadde üzerinde 300 m. ilerledikten sonra Tuz Pazarı Caddesi ve Milli Egemenlik Caddesi kesişim noktasında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsele ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Afyonkarahisar Belediyesi'ne yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu Milli Egemenlik Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

3.1.2. Parsel Bilgileri

362 Ada 22 Parsel (**Enlem**: 38°45'16.51"K **Boylam**: 30°32'22.64"D Google Earth)

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

Tip	Alan (m2)
Yapı	154.21

3.1.3. Tapu Kayıtları

İl/İlçe/Mahalle	AFYONKARAHİSAR / MERKEZ / KARAMAN
Ada/Parsel	362/22
Yüzölçümü (m2)	147,90
Zemin Sistem No	5508780
Cilt / Sahife	7 / 686
Ana Taşınmaz Nitelik	Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman
Taşınmaz Kimlik No	110192527
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Tarihi-Yevmiye	22.01.2020 / 2213
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.

Tapu belgesinde Karaman Mahallesi ve parsel alanı 147,90 m² olarak yer almaktadır. Ancak güncel TAKBİS belgesinde, Burmalı Mahallesi ve parsel alanı 154,22 m² olarak görülmektedir.

TAKBİS belgesinde edinme nedeninde *"3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi"* (Tarih: 21.09.2020 - Yev: 30919) belirtilmektedir.

Tapu düzenleme tarihinden yaklaşık 8 ay sonra kadastro güncellemesi/düzeltmesi yapıldığı anlaşılmaktadır. Söz konusu değişikliğin taşınmaz tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu örneği EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Parsel Alanı : **154,22 m²**

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : 3402 S. Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/ Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi

Tarih-Yevmiye : 21.09.2020 / 30919

Beyanlar Hanesinde:

- 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) 09-10-2019 tarih – 31506 yevmiye)

TAKBİS tarihi itibariyle, **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

TAKBİS örneği EK-2'dedir.

UAVT Adres Kodu

Mesken	**/ Dış Kapı No: 2**	**İç Kapı No: 1 / 1841259060**
Mesken	**/ Dış Kapı No: 2**	**İç Kapı No: 2 / 1840959074**
Ofis ve İşyeri	**/ Dış Kapı No: 32/A**	**İç Kapı No: A / 1273004166**

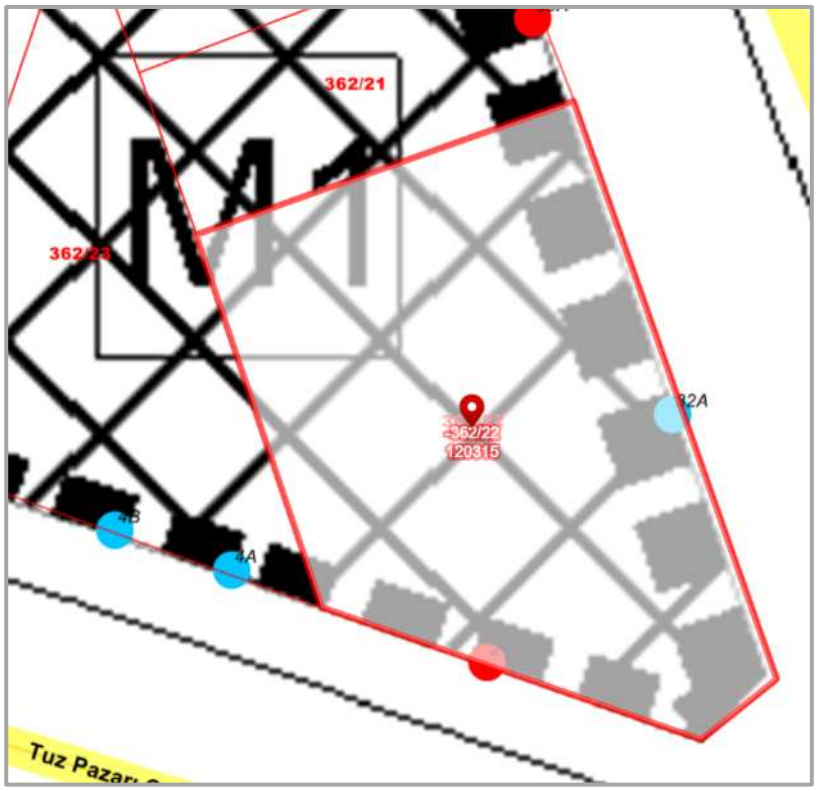
AFYONKARAHİSAR / MERKEZ / BURMALI MAHALLESİ / TUZ PAZARI (Cadde) / 2 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 1 ve 2 - Kullanım Amacı : Mesken - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

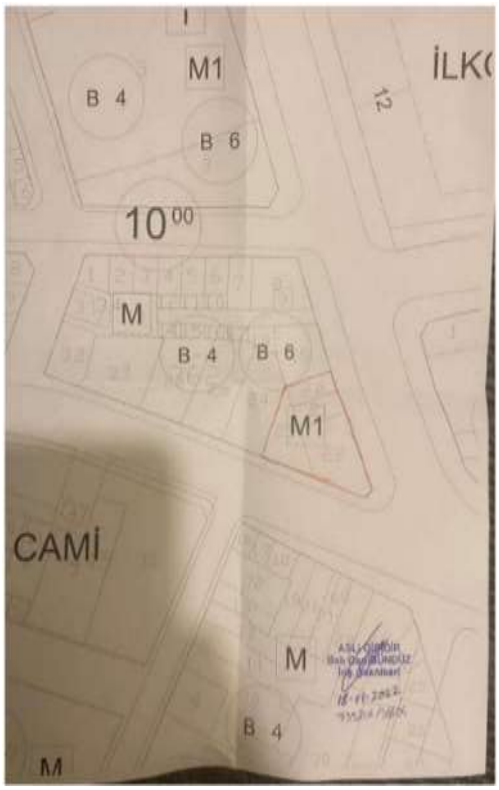
AFYONKARAHİSAR / MERKEZ / BURMALI MAHALLESİ / MİLLİ EGEMENLİK (Cadde) / 32A - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : A - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

Görseller EK-4'tedir.

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı





Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan ve EK-3'te yer alan 27.11.2024 tarihli yazıda belirtildiği ve tarafımıza bilgi olarak verildiği üzere, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı Afyonkarahisar, Burmalı, Merkez, Burmalı Mahallesi, 362 Ada 22 No.lu Parsel; 06.02.1987 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda M1 "Konut + Ticaret" alanında Bitişik Nizam, 6 Kat, Zemin Katı Asma Katlı Ticaret alanında kalmaktadır.

Uygulama açısından imar parseli konumunda bulunmadığından, yanındaki parsellerle şuyulanmadan yapı izni verilemediği belirtilmektedir.

Not: 6 katlı inşaat yapılabilmesi için, 20-21-22 ve 23 no.lu parsellerin birleşmesi gerekmektedir. Birleşmemesi durumunda muvakkat inşaat şerhi ile tek kat asma katlı iş yeri yapılabilir.

Sayı : E-82001135-115.02.01-175322 — 27.11.2024
Konu : İmar Durumu

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

İlgi : 25.11.2024 tarihli dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Erkan UYSAL
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değerini etkileyen olumsuz beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 19.03.2018 tarih 8393 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 22.01.2020 Tarihinde 2213 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 21.09.2020 tarihinde Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi gereği mahalle ve parsel alanı bilgilerinde değişikliğe gidilmiştir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yakın çevresi ağırlıklı olarak alt kat ticaret, üst katlar konut niteliklidir. Resmi kurum, eğitim ve dini tesis alanları mevcuttur. .

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Afyonkarahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

22.10.1981 tarihli Mimari Proje.

23.11.1981 tarihli 6/3/96 No.lu Yapı Ruhsatı

14.09.1982 tarihli 9/47/25 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

10.08.2000 tarihli 12/7 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı. (Dış Cephe Boyası, Çatı Onarımı, İç Kısımlarda Dekorasyon)

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz ''Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman'' nitelikli banka şubesi, lojman kısımlarından biri kiralık diğeri banka deposu olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

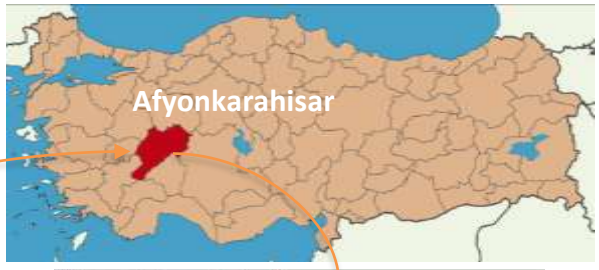
Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2203BF2BEA54	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Enerji Kimlik Belgesi görselleri ekte yer almaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

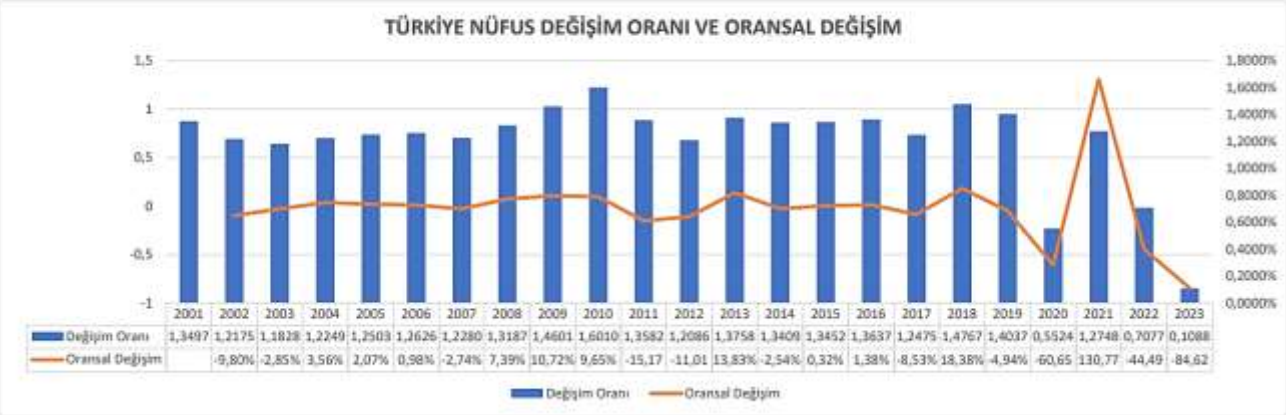
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



Afyonkarahisar İli

Afyonkarahisar'ın tarihçesi, binlerce yıl öncesine dayanan köklü bir geçmişe sahiptir. MÖ 3000'li yıllara kadar uzanan tarihi, Hattilerin egemenliği altında başlamıştır. Daha sonra, MÖ 2. bin yılın ortalarında Hititlerin kontrolüne geçmiştir. Hititlerin çöküşünden sonra, MÖ 1000 civarında bölge Friglerin egemenliği altına girmiştir. Frigler döneminde, kale içine "Akronium" adı verilmiş ve bu isim daha sonra şehir içinde de kullanılmıştır.

Perslerin bölgeye hakim olması, MÖ 6. yüzyılın sonlarına doğru gerçekleşmiştir. Ancak, Pers egemenliği, Makedon Kralı III. Aleksandros'un İssos Savaşı'nda aldığı zaferle sona ermiştir.

MÖ 30'lu yıllardan itibaren bölge, Roma İmparatorluğu egemenliği altına girmiştir. Romalılar döneminde, yerleşime "Akroenos" adı verilmiştir. Roma İmparatorluğu'nun MS 395'te bölünmesiyle birlikte, yerleşim Bizans İmparatorluğu topraklarında kalmış ve adı "Akronion" olarak değişmiştir.

Yüzyılın sonlarına doğru, bölge Türk egemenliğine geçmiştir. Afyonkarahisar, Anadolu Selçuklu Devleti'nin kurulmasıyla birlikte önemli bir merkez haline gelmiştir. 1275 yılında Afyonkarahisar'ın başşehri olduğu Sâhib Ataoğulları Beyliği kurulmuştur. Daha sonra Germiyanoğulları Beyliği'nin ve ardından Osmanlı İmparatorluğu'nun egemenliği altına girmiştir.

Osmanlı döneminde, şehir "Karahisar-ı Devle", "Karahisar" ve "Karahisar-ı Sahib" gibi farklı adlarla anılmıştır. Ancak, 1684 yılında belgelerde "Afyonkarahisar" adı kullanılmaya başlanmıştır. 1833 yılında Kavalalı İbrahim Paşa kuvvetleri tarafından ele geçirilen şehir, kısa bir süre sonra tekrar Osmanlı egemenliğine geri dönmüştür. Şehrin zengin tarihi, birçok medeniyete ev sahipliği yapmasından kaynaklanmaktadır ve bu durum, turistlerin ilgisini çekmektedir.

Afyonkarahisar, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan tarihi ve kültürel bir şehirdir. Tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve termal kaynaklarıyla ön plana çıkan Afyonkarahisar, Anadolu'nun kalbinde stratejik bir konuma sahiptir. Afyonkarahisar'ın toplam yüzölçümü 1,025 km²'dir. Orta büyüklükteki arazisi, tarım, hayvancılık ve sanayi gibi sektörlere uygun bir zemin sunmaktadır. Şehrin rakımı ise deniz seviyesinden 1,021 metre yüksektedir. Afyonkarahisar'ın 2023 yılındaki nüfusu 751,344'tür. Bu nüfus, şehrin ekonomik, kültürel ve sosyal hayatını şekillendiren bir unsurdur. Yoğunluğu ise kilometrekare başına 53 kişidir, bu da şehrin nüfus yoğunluğunun orta seviyede olduğunu göstermektedir. Afyonkarahisar, kara iklimine sahiptir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak geçer. Bu iklim özellikleri, tarım ve hayvancılık gibi sektörlerin yanı sıra şehrin termal turizm potansiyelini de etkilemektedir.

Afyonkarahisar, tarihi ve kültürel mirasıyla Türkiye'nin önemli şehirlerinden biridir. Şehrin yüzölçümü, nüfusu ve iklimi, bölgenin ekonomik ve sosyal yapısını şekillendiren önemli faktörlerdir.

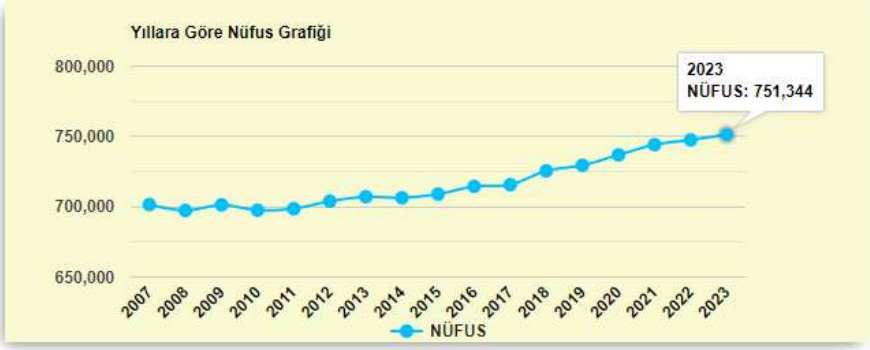
AFYONKARAHİSAR NÜFUSU: 751.344

ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,50
ARTIŞ MİKTARI 3.789

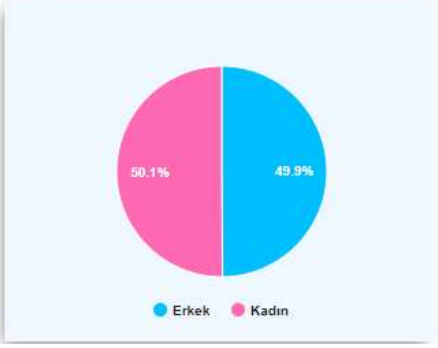
AFYONKARAHİSAR NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
3	AFYONKARAHİSAR	751.344	374.705	376.639

AFYONKARAHİSAR Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AFYONKARAHİSAR Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



AFYONKARAHİSAR iline ait diğer bilgiler

AFYONKARAHİSAR bağlı İlçe sayısı:	18
AFYONKARAHİSAR bağlı Mahalle sayısı:	430
AFYONKARAHİSAR bağlı Köy sayısı:	421
AFYONKARAHİSAR Nüfusu En büyük ilçesi:	MERKEZ (324.685)
AFYONKARAHİSAR Nüfusu En küçük ilçesi:	KIZILÖREN (2.107)
AFYONKARAHİSAR Yüzölçümü:	14.016 Km^2
AFYONKARAHİSAR Nüfus Yoğunluğu:	54 /Km^2

AFYONKARAHİSAR İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

Afyonkarahisar İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Merkez	104	1,178	2
Sandıklı	324	0,052	3
Bolvadin	358	-0,045	3
Dazkırı	372	-0,088	3
Dinar	391	-0,132	3
Emirdağ	421	-0,183	4
Çay	512	-0,328	4
Sultandağı	530	-0,368	4
İscehisar	550	-0,392	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Başmakçı	574	-0,427	4
Şuhut	623	-0,488	4
Evciler	652	-0,525	5
İhsaniye	709	-0,592	5
Bayat	732	-0,620	5
Sinanpaşa	740	-0,627	5
Kızılören	750	-0,640	5
Hocalar	821	-0,772	5
Çobanlar	837	-0,801	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Merkez İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 1,178 Skor ile 2. Kademe 104., Afyonkarahisar ilçeleri sıralamasında 2. Kademede 1. sırada yer almaktadır.

Merkez İlçesi

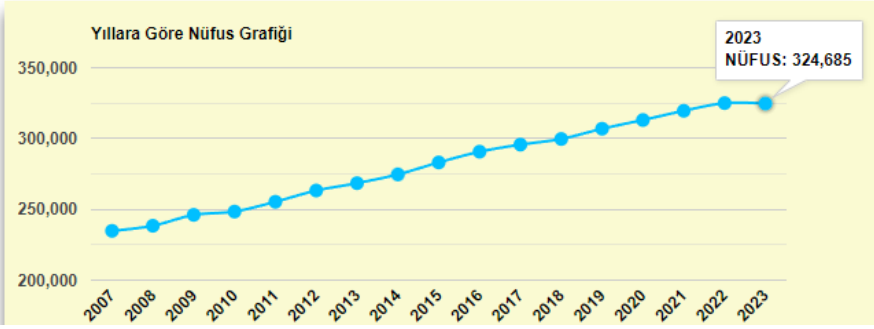
AFYONKARAHİSAR MERKEZ NÜFUSU: 324.685

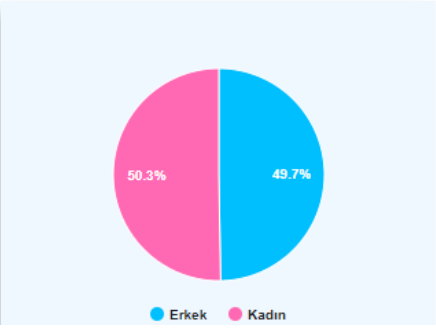
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,10
AZALIŞ MİKTARI 311

Merkez nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,10 (311 kişi) azaldığı görülmektedir.

AFYONKARAHİSAR MERKEZ NÜFUSU DETAY

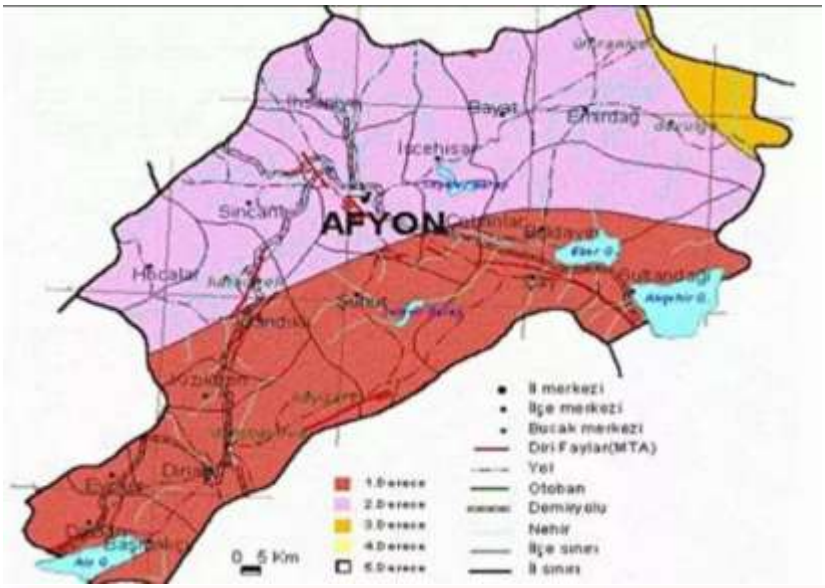
Bağlı Olunan İl Adı	AFYONKARAHİSAR	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	128.369
Toplam Nüfus	324.685	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	70.301
Toplam Erkek Nüfusu	161.460	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	35.445
Toplam Kadın Nüfusu	163.225	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	34.856
İlçe Merkez Nüfusu	254.384	İlçeye bağlı Köy Sayısı	22
İlçe Merkez ErkekNüfusu	126.015	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	108





Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışamaya göre Afyonkarahisar ili 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
MERKEZ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-BURMALI	3

DASK risk bölgesine göre Burmalı Mahallesi, 3. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Burmalı Mahallesi

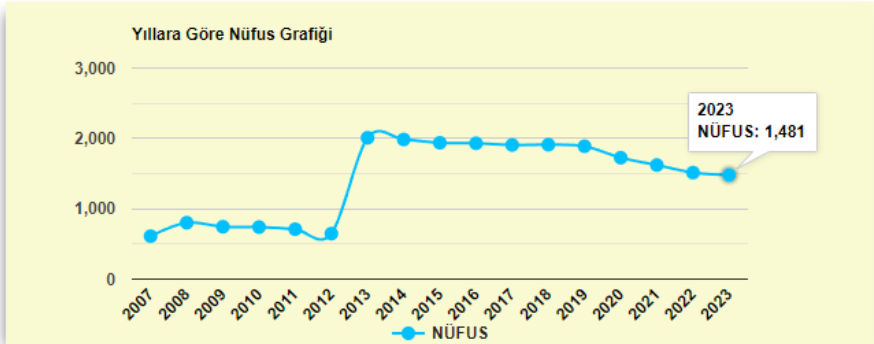
AFYONKARAHİSAR MERKEZ BURMALI MAHALLESİ
NÜFUSU: 1.481

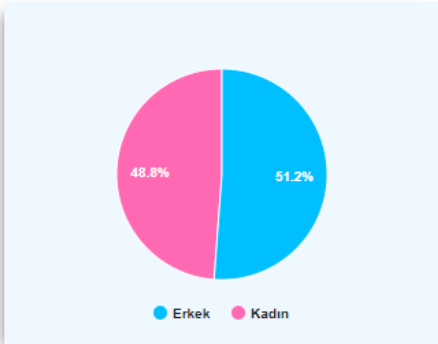
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %2,18
AZALIŞ MİKTARI 33

BURMALI Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	AFYONKARAHİSAR	Toplam Nüfusu	1.481
Bağlı Olunan İlçe Adı	MERKEZ	Erkek Nüfusu	758
Bağlı Olunan Belediye Adı	AFYONKARAHİSAR	Kadın Nüfusu	723
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	İL MERKEZİ		

AFYONKARAHİSAR MERKEZ BURMALI MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ





Burmalı Mahallesi, 2023 nüfusuyla Merkez 108 mahallesi arasında 53. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

Kaynak: Endeksa

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

1.Genel Değerlendirme

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrışmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite oluştuğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

[1] TCMB

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yılık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir.

Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir.

Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

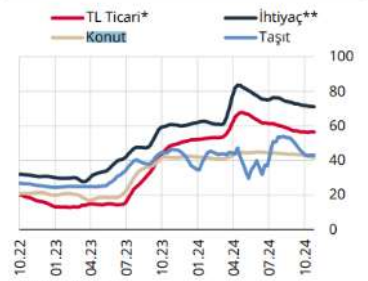
Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

Konuta dair...

Uzun vadeli olması nedeniyle oldukça yatay bir seyir izleyen konut kredisi faizleri ve kampanya durumuna bağlı dalgalı seyreden taşıt kredisi faizleri ise 25 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 41,3 ve yüzde 41,7 seviyesindedir (Grafik 2.2.8). BDDK'nin 20 Eylül 2024 tarihli duyurusu ile önceden daha ihtiyatlı belirlenen bireysel kredi risk ağırlıklarının Basel standartlarına indirilmesinin bankaların düzenleme yükünü azaltarak önümüzdeki dönemde bireysel kredi faizlerine aşağı yönlü etki edebileceği değerlendirilmektedir.

Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.
** Kredili mevduat hesapları hariç.

Bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesi ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde kredi büyüme kısıtlarından istisna edilen bireysel kredi kartları ve konut kredileri büyümesi kaynaklı artarak 25 Ekim itibarıyla yüzde 36,3'e yükselmiştir. Bireysel kredi kartları ve **konut kredilerinin** söz konusu büyümeleri sırasıyla yüzde **41,6** ve yüzde 28,3 **seviyesine gelmiştir**.

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullandırarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir.

Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

Kiraya dair...

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde seyretmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde hizmet enflasyonundaki yüksek seyir, dönemsel fiyatlama ve **geriye doğru endeksleme davranışı güçlü olan kira** ve eğitim grupları ile akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı fazla olan ulaştırma hizmetlerinin öncülüğünde devam etmiştir. **Söz konusu yüksek seyirde özellikle kira grubu öne çıkarken** kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir.

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının **konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle** konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullandırarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir. Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

En yüksek fiyat artışı, sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyrekte yükselmesinin de etkisiyle, **kira alt grubunda kaydedilmiştir.**

Gerek Perakende Ödeme Sistemi (PÖS) mikro verilerinden elde edilen yeni ve yenilenen sözleşmelerde oluşan gerekse de **konut değerleme raporları üzerinden takip edilen kira artış oranlarının TÜFE'deki mevcut yıllık kira enflasyonunun altında değerler aldığı ve gerilediği izlenmektedir** (Grafik 2.4.6, Kutu 2.6).

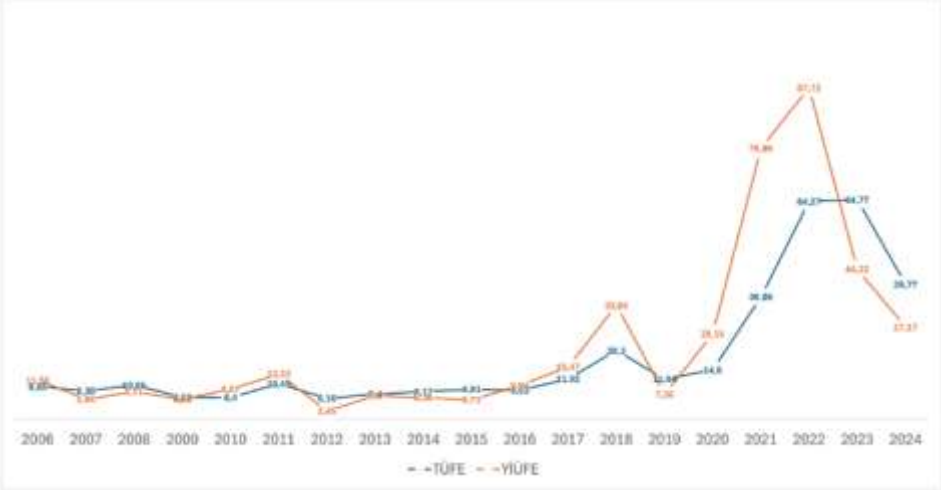
Önümüzdeki aylarda **sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyreğe kıyasla azalacak olması ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının düşüşü, yılın son çeyreğinde aylık kira enflasyonunun yavaşlayacağına işaret etmektedir.** Nitekim, ekim ayında kira aylık enflasyonu yavaşlama göstererek bu görünümü teyit etmiştir. Üçüncü çeyrekte hizmet enflasyonu üzerinde okula dönüş etkisi belirgin olmuştur.

2024 yıl sonu enflasyon tahmininin yüzde 44 seviyesine güncellenmesinde eylül ve ekim aylarına ilişkin enflasyon gerçekleşmeleri sonrası tahmin sapması ile ana eğilim ve beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden sınırlı olması etkili olmuştur. Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık yüzde 48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, **kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler** ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir.

Özellikle kira grubuna ilişkin dinamikler barındırdığı yapısal unsurlar sebebi ile diğer hizmetlerden ayrışmakta ve ataleti yüksek bir görünüm sergilemektedir.

Bu dönemde, en yüksek fiyat artışı kira alt grubunda gözlenmiştir. Ancak, yılın son çeyreğinde sözleşme yenileme ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının azalacak olması nedeniyle aylık kira enflasyonunun yavaşlaması beklenmektedir. Ancak kira fiyat dinamikleri yapısal unsurlar da içeren ataleti yüksek bir kalemdir. Dolayısıyla kiralar enflasyon tahmini üzerinde bir risk unsuru olmaya devam etmektedir.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024
Domestic producer price index and rate of change, October 2024
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)-Monthly change (%)												
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,85	0,97	0,80	0,38	-0,11	0,06	0,61	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,29	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,26	-1,15	-0,50	-0,16	1,10	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,63	0,65	1,06	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,98	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,86	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,52	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,02	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,03	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,08	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,08	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,80	3,79	3,03	1,77	6,82	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,46	0,09	1,58	2,98	2,87	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,89	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,38	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	9,23	5,86	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık
2005	0,56	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,90	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,39	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,48	7,40
2014	1,08	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,03	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,59	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,45	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,82	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,99	0,95	0,03	1,36	0,66	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,20	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,30	0,04	3,92	0,49	3,08	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Burmalı Mahallesi, Milli Egemenlik Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu 362 ada 22 parsel, 154,22 m2 alanlı ve "*Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman*" nitelikli olup, üzerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kattan ibaret bina bulunmaktadır.

Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak çokgen formludur. Milli Egemenlik Caddesi ile Tuz Pazarı Caddesi kesişiminde köşe parsel konumludur.

Bodrum Kat; Banka Şubesine ait Arşiv, Kasa, Otomasyon ve Jeneratör,

Zemin Kat; Banka Şubesi,

1. Normal Kat; Banka Şubesine ait Müşteri Temsilcisi, Bay-Bayan WC,

mahallerinden oluşmaktadır.

2. ve 3. Normal Katlar; Lojman

Projesine göre Bodrum Katı yaklaşık brüt 148 m², Zemin Katı yaklaşık brüt 148 m², 1. Normal Katı yaklaşık brüt 123 m², 2. ve 3. Normal Katların her biri yaklaşık brüt 123 m² olmak üzere toplam brüt kullanım alanı 665 m²'dir. Konut (Lojman) katlarında katta bir daire mevcuttur.

Banka girişi Zemin Kat doğu cephesi Milli Egemenlik Caddesi'nden, lojman girişi zemin kat güney cephe Tuz Pazarı Caddesi'ndendir.

Bodrum Kat; zeminleri granit seramik duvarları alçı sıva üzeri saten boyadır.

Zemin Kat; zeminler granit seramik, duvarlar saten boya, asma tavanlıdır.

2. ve 3. Kat (Lojman); hol ve ıslak hacimlerde zeminler seramik, salonlarda laminant parke, diğer odalarda laminant parke ve halı kaplamadır. Lojmanların biri kiracı tarafından, diğeri (son kat) şube tarafından arşiv olarak kullanılmaktadır.

Zemin ve 1. Normal Kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir. İç dekorasyon için Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ Şehir merkezinde yer alması	**ZAYIF** ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş (40+ yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması. ✓ Yeniden yapılanmada komşu parsellerle tevhit şartı bulunması.
FIRSAT ✓	**TEHDİT** ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

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

Ruhsata aykırılık tespit edilmemiştir. İç mahallerde banka şubesi kullanımına yönelik basit tadilat nitelikli düzenlemelerle ilgili dekorasyon ruhsatı bulunmaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda banka şubesi, lojman kısımlarından biri kiralık diğeri banka deposu olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

"Uygun kiralama şartları" değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemden sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.
Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde sübjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak sübjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarına ayakkare (*veya metrekare*) başı fiyat, ayakkare (*veya metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlenmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

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

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 / SALİM Grup Emlak / (533) 260 84 05

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 20-25 yıllık binanın Bodrum Kat (20 m²) + Zemin Kat (60 m²) + Asma Katında (18 m²) yer alan, 98 m² alanlı dükkan 9.850.000 TL bedelle satılıktır.

(Zemin kata indirgenmiş alan 70 m²)

Emsal 2 / DÜNYA Gayrimenkul / (532) 132 25 65

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 25-30 yıllık binanın Zemin Katında yer alan, 90 m² alanlı dükkan 4.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / PRESTİJ Gayrimenkul / (551) 975 55 55

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 15-20 yıllık binanın Zemin Katında yer alan tek bölümden oluşan 85 m² alanlı dükkan 5.365.000TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / DAMLA Gayrimenkul / (272) 212 25 52

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Burmalı Mahallesi'nde, 30 yıllık binanın Bodrum Kat (35 m²) + Zemin Kat (35 m²) + Asma Katında (15 m²) yer alan 85 m² alanlı dükkan 11.750.000 TL bedelle satılıktır. *(Zemin kata indirgenmiş alan 47 m²)*

Emsal 5 / SAĞLAM Emlak / (542) 630 30 32

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Güvenevler Mahallesi'nde, 25-35 yıllık binanın Zemin Katında yer alan, 180 m² alanlı dükkan 11.250.000 TL bedelle satılıktır.

Satılık Dükkan Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	ZK Göre Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Marulcu	BK+ZK+AK	9.850.000	70	1168654752	19.11.2024	Salim Grup Emlak	(533) 260-8405
2	Marulcu	Zemin	4.500.000	90	1179678802	23.11.2024	Dünya Gayrımenkul	(532) 132-2565
3	Dumlupınar	Zemin	5.365.000	85	1190006193	20.11.2024	Prestij Gayrımenkul	(551) 975-5555
4	Burmalı	BK+ZK+AK	11.750.000	47	1210336339	12.11.2024	Damla Gayrımenkul	(272) 212-5252
5	Güvenevler	ZK	11.250.000	180	1151767411	24.10.2024	Sağlam Emlak	(542) 630-3032

Emsallerin; Bodrum Katları Zemin Katına 1/5 oranında, Asma Katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

Satılık Daire Emsalleri

Emsal 1 / KALE Gayrimenkul / (272) 213 30 00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Burmalı Mahallesi'nde, 15-25 yıllık binanın 1. katında yer alan, 120 m² alanlı mesken 2.350.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 / PİRAMİT Gayrimenkul / (533) 427 78 88

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Burmalı Mahallesi'nde, 15-20 yıllık binanın 1. katında yer alan, 120 m² alanlı mesken 2.350.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / LAVİN Gayrimenkul / (272) 502 22 00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Marulcu Mahallesi'nde, 25-30 yıllık binanın 5. katında yer alan, 160 m² alanlı 3+1 mesken 2.900.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / KARANFİL Emlak / (272) 213 57 57

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fakıpaşa Mahallesi'nde, 20-25 yıllık binanın zemin katında yer alan, 115 m² alanlı 2+1 mesken 1.900.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / SAFİR Gayrimenkul / (272) 213 48 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Mahallesi'nde, 25 yıllık binanın 2. katında yer alan, 110 m² alanlı 3+1 mesken 2.450.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6 / KLC Gayrimenkul / (850) 319 87 14

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Mahallesi'nde, 15-20 yıllık binanın 1. katında yer alan, 130 m² alanlı 2+1 mesken 2.250.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal No	Mahalle	Tip	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Burmalı	(3+1)	1	2.350.000	120,00	1193924528	01.11.2024	Kale Gayrımenkul	(272) 213-3000
2	Burmalı	(3+1)	1	2.350.000	120,00	1208327027	01.11.2024	Piramit Gayrımenkul	(533) 427-7888
3	Marulcu	(3+1)	5	2.900.000	160,00	1209583422	08.11.2024	Lavin Gayrımenkul	(272) 502-2200
4	Fakıpaşa	(2+1)	0	1.900.000	115,00	1187315560	11.11.2024	Karanfil Emlak	(272) 213-5757
5	Dumlupınar	(3+1)	2	2.450.000	110,00	1192173449	26.10.2024	Safir Gayrimenkul	(272) 213-4846
6	Dumlupınar	(3+1)	1	2.250.000	130,00	1183822683	12.11.2024	Nokta gayrımenkul	(542) 585-7609

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

Satılık Dükkan Kroki

Satılık Daire Kroki

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Satılık Ticari Emsal Uyumlaştırması

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	ZK Göre Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Kullanım	Düzeltilmiş TL/m²
1	Marulcu	BK+ZK+AK	9.850.000	70	140.714	-10,00%	126.643	-30,00%	88.650
2	Marulcu	Zemin	4.500.000	90	50.000	-5,00%	47.500	30,00%	61.750
3	Dumlupınar	Zemin	5.365.000	85	63.118	-5,00%	59.962	30,00%	77.950
4	Burmalı	BK+ZK+AK	11.750.000	47	250.000	-10,00%	225.000	-50,00%	112.500
5	Güvenevler	ZK	11.250.000	180	62.500	-10,00%	56.250	20,00%	67.500
Ortalama TL/m2					**113.266**		**103.071**		**81.670**

Emsallerin; Bodrum Katları Zemin Katına 1/5 oranında, Asma Katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

Dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkan arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucunda da birim değer ler arasında önemli farklar görülmüş, en yüksek ve en düşük olan birer adet çıkarıldığında 78,03 TL/m² bulunmuş, ticari zemin kat için 78.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Zemin kata göre ortalama birim pazar değeri 78.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Satılık Konut Emsal Uyumlaştırması

Emsal No	Mahalle	Tip	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Düzeltme	Düzeltilmiş TL/m²
1	Burmalı	(3+1)	1	2.350.000	120,00	19.583	-5,00%	18.604	25,00%	23.255
2	Burmalı	(3+1)	1	2.350.000	120,00	19.583	-5,00%	18.604	20,00%	22.325
3	Marulcu	(3+1)	5	2.900.000	160,00	18.125	-5,00%	17.219	15,00%	19.802
4	Fakıpaşa	(2+1)	0	1.900.000	115,00	16.522	-5,00%	15.696	30,00%	20.404
5	Dumlupınar	(3+1)	2	2.450.000	110,00	22.273	-5,00%	21.159	20,00%	25.391
6	Dumlupınar	(3+1)	1	2.250.000	130,00	17.308	-5,00%	16.442	25,00%	20.553
Ortalama TL/m2						**18.899**		**17.954**		**21.955**

Daire emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli daire arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu;

Ortalama birim pazar değeri 21.955 TL/m² bulunmuş, son kat için **22.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te uyumlaştırma ile ticari nitelikli Zemin Kat için 78.000 TL/m², Bodrum Kat için, doğal aydınlatma bulunmaması ve konut katları birim değerleri de dikkate alınarak 1/5 oran ile 15.600 TL/m², Asma Kat nitelikli 1. Normal Kat için, 1/3 oranla 26.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

Yapının merkezi konumu, tamamının ticari kullanıma da uygun olması ve asansörsüz olması dikkate alınarak 2. Kat Konut 23.000 TL/m², 3. Kat Konut için 22.000 TL/m² birim pazar değeri takdir edilmiştir.

Buna göre kat bazlı ve toplam pazar değeri tabloda gösterilmiştir.

Kat/Kullanım	Brüt m²	TL/m²	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat (Depo)	148	15.600	2.300.000,00
Zemin Kat (Şube)	148	78.000	11.500.000,00
1.Kat (Konut/Şube)	123	26.000	3.200.000,00
2.Kat (Konut/Ticari Kira)	123	23.000	2.800.000,00
3.Kat (Konut)	123	22.000	2.700.000,00
Toplam	**665**	33.835	**22.500.000,00**

Değerleme konusu bina için toplam pazar değeri; 22.500.000 TL bulunmaktadır.

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu binada ticari ve konut nitelikli farklı değerlere sahip katlar bulunması, yıl sonu olmasına bağlı maliyete esas resmi birim fiyatların düşük kalması ve yapı aşınma payları da dikkate alındığında düşük değer çıkmasının yanısıra, lokasyonda emsal olabilecek satılık arsa bulunamadığından maliyet çalışması yapılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 / GÜL Gayrimenkul / (272) 143 3818

Marulcu Mahallesinde, 21-25 yıllık binanın Bodrum Kat (40 m²) + Zemin Kat (82 m²) brüt 122 m² alanlı ofis aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır.

(Bodrum Kat Zemin Kata 1/5 oranında indirgenerek 90 m² kabul edilmiştir)

Emsal 2 / Ömer A. / (536) 554 6048

Marulcu Mahallesinde, 15-25 yıllık binanın zemin katında yer alan, brüt 60 m² alanlı dükkan aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 / DAMLA Gayrimenkul / (272) 212 5252

Dumlupınar Mahallesinde, 26-30 yıllık binanın Bodrum Kat (65 m²) + Zemin Kat (65 m²) + Asma Kat (50 m²) brüt 180 m² alanlı dükkan aylık 36.000 TL bedelle kiralıktır

(Bodrum Kat Zemin Kata 1/5 oranında, Asma Kat 1/3 indirgenerek 95 m² kabul edilmiştir)

Emsal 4 / ARMAĞAN Emlak / (272) 214 1516

Karaman Mahallesinde yer alan, 20 ve üzeri yıllık binanın Bodrum Kat (60 m²) + Zemin Kat (60 m²) + Asma Kat (60 m²) toplam brüt 180 m2 alanlı dükkan aylık 35.000 TL bedelle kiralıktır.

(Bodrum Kat Zemin Kata 1/5 oranında, Asma Kat 1/3 indirgenerek 92 m² kabul edilmiştir)

Emsal 5 / Ali Çengel / (536) 559 7802

Güvenevler Mahallesinde, 25-30 yıllık binanın Zemin (120 m²) + Asma Kat (120 m²) brüt 240 m² alanlı ofis aylık 30.500 TL bedelle kiralıktır.

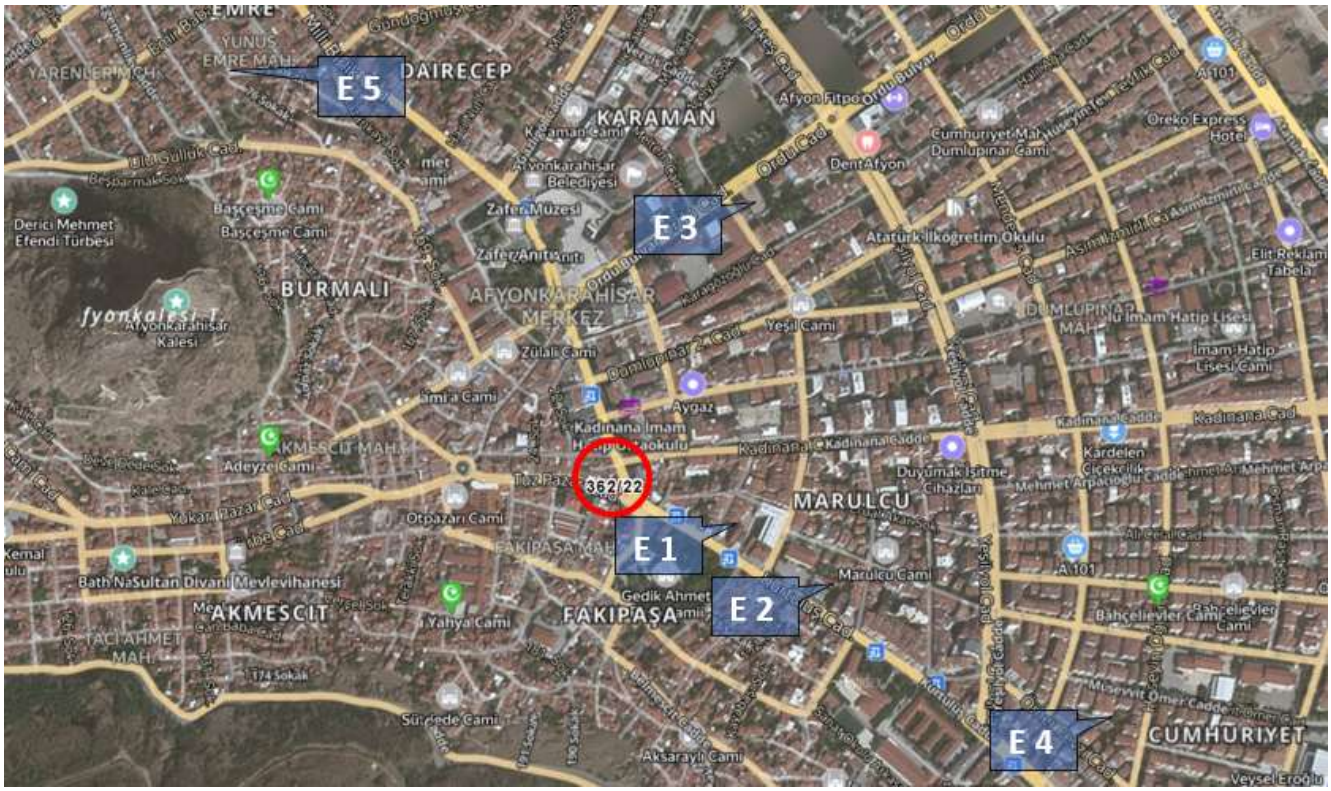
(Asma Kat Zemin Kata 1/3 oranında indirgenerek 160 m² kabul edilmiştir)

Kiralık Dükkan Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Kira (TL/Ay)	ZK Göre Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Marulcu	BK+ ZK	20.000	90	1206223939	21.11.2024	Gül Geyrimenkul	(272) 143-3818
2	Marulcu	BK+ZK+Asma K.	15.000	60	1143384550	16.11.2024	Ömer A.	(536) 554-6048
3	Dumlupınar	BK+ZK+Asma K.	36.000	95	1207843857	30.10.2024	Damla Gayrimenkul	(272) 212-5252
4	Karaman	BK+ZK+Asma K.	35.000	92	1183781398	17.11.2024	Armağan Emlak	(272) 214-1516
5	Güvenevler	ZK+ Asma Kat	30.500	160	874574592	04.11.2024	Ali Çengel	(536) 559-7802

Emsallerin bodrum katları zemin katına 1/5 oranında, Asma katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

Kiralık Dükkan Kroki



Kiralık Daire Emsalleri

Emsal 1 / PREMİUM Gayrimenkul / (272) 214 44 11

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 15-20 yıllık binanın 3. katında yer alan, 110 m² alanlı 3+1 mesken aylık 14.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 / TUGAN Emlak / (535) 789 55 56

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10-15 yıllık binanın 1. katında yer alan, 125 m² alanlı 3+1 mesken aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 / MERT Emlak / (539) 340 00 59

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede, 20-25 yıllık bakımlı 5 katlı binanın 1. katında yer alan 130 m² alanlı 3+1 mesken aylık 12.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 / AKTİF Emlak / (545) 462 96 20

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede, 20-30 yıllık binanın 3. katında yer alan, 110 m² alanlı 2+1 mesken aylık 13.000 TL bedelle kiralıktır.

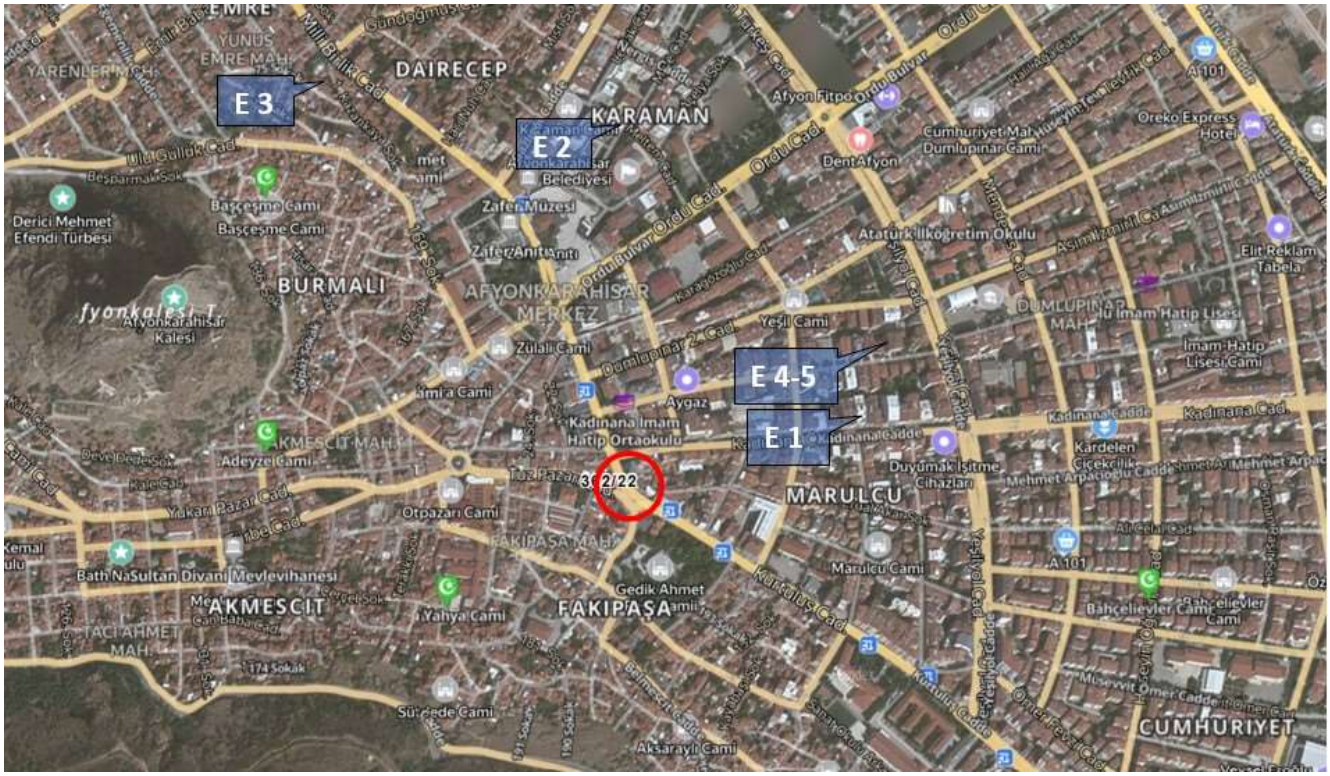
Emsal 5 / 3S Emlak / (541) 960 88 36

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahalleye yakın Dumlupınar mahallesinde, 15-20 yıllık bakımlı 5 katlı binanın 5. katında yer alan 120 m² alanlı 3+1 mesken aylık 13.000 TL bedelle kiralıktır.

Kiralık Daire Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Tip	Kat	Aylık Kira (TL)	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Dumlupınar	(3+1)	3	14.000	110	1212954911	23.11.2024	Premium Gayrımenkul	(272) 214-4411
2	Karaman	(3+1)	1	15.000	125	1208193723	31.10.2024	Tugan Emlak	(535) 789-5556
3	Yunus Emre	(2+1)	1	12.000	130	1209494850	07.11.2024	Mert Emlak	(539) 340-0059
4	Dumlupınar	(2+1)	3	13.000	110	1206248337	26.11.2024	Aktif Emlak	(545) 462-9620
5	Dumlupınar	(3+1)	5	13.000	120	1201533645	01.11.2024	3S Emlak	(541) 960-8836

Kiralık Daire Kroki



Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kat	Kira (TL/Ay)	ZK Göre Brüt m2	TL/m²-ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²-ay	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Marulcu	BK+ ZK	20.000	90	222	-5,00%	211	10,00%	232
2	Marulcu	BK+ZK+Asma K.	15.000	60	250	-5,00%	238	10,00%	261
3	Dumlupınar	BK+ZK+Asma K.	36.000	95	379	-5,00%	360	-10,00%	324
4	Karaman	BK+ZK+Asma K.	35.000	92	380	-5,00%	361	-10,00%	325
5	Güvenevler	ZK+ Asma Kat	30.500	160	191	-5,00%	181	20,00%	217
Ortalama TL/m²-ay					**284**		**270**		**272**

Emsallerin; Bodrum Katları Zemin Katına 1/5 oranında, Asma Katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

Kiralık Dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkan arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu ortalama birim aylık pazar kirası **272 TL/m²-ay bulunmuş, 275 TL/m²-ay kabul edilmiştir.**

Zemin kata göre ortalama birim pazar kirası 275 TL/m²-ay kabul edilmiştir.

Bodrum kat 1/5 oranıyla 55 TL/m² kabul edilmiştir.

Kiralık Konut Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Tip	Kat	Aylık Kira (TL)	Brüt m2	TL/m²-ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²-ay	Konum	Düzeltilmiş TL/m²-ay
1	Dumlupınar	(3+1)	3	14.000	110	127	-10,00%	115	-10,00%	103
2	Karaman	(3+1)	1	15.000	125	120	-10,00%	108	-10,00%	97
3	Yunus Emre	(2+1)	1	12.000	130	92	-10,00%	83	5,00%	87
4	Dumlupınar	(2+1)	3	13.000	110	118	-10,00%	106	-10,00%	96
5	Dumlupınar	(3+1)	5	13.000	120	108	-10,00%	98	-10,00%	88
Ortalama TL/m²-ay						**113**		**102**		**94**

Kiralık konut emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli konutlar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu ortalama birim aylık pazar kirası **94 TL/m²-ay bulunmuştur.**

Pazar Kirası

Yukarıda yer alan uyumlaştırmalar sonucu; ticari nitelikli Zemin Kat için 275 TL/m²-ay Pazar kirası kabul edilmiştir.

Bodrum Kat için 1/5 oranla 54 TL/m²-ay, Asma Kat nitelikli 1. Normal Kat için 1/3 oranıyla 92 TL/m²-ay bulunmuş, 95 TL/m²-ay pazar kirası kabul edilmiştir.

Yapının merkezi konumu, tamamının ticari kullanıma da uygun olması ve asansörsüz olması dikkate alınarak 2. Kat Konut 90 TL/m², 3. Kat Konut için 85 TL/m²-ay birim pazar kirası takdir edilmiştir.

Buna göre kat bazlı ve toplam pazar kiraları tabloda gösterilmiştir.

Kat/Kullanım	Brüt m²	TL/m²-ay	Takdir Edilen Kira (TL/Ay)
Bodrum Kat (Depo)	148	55	8.000
Zemin Kat (Şube)	148	275	41.000
1.Kat (Konut/Şube)	123	95	11.500
2.Kat (Konut/Ticari Kira)	123	90	11.000
3.Kat (Konut)	123	85	10.500
Toplam / Ortalama	**665**	123	**82.000**

Değerleme konusu bina için toplam pazar kirası; 82.000 TL/Ay bulunmaktadır.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Yeniden yapılması halinde komşu parsellerle tevhit şartı bulunması nedeniyle, taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Pazar Değeri

Değerleme konusu binada ticari ve konut nitelikli farklı değerlere sahip katlar bulunması, yıl sonu olmasına bağlı maliyete esas resmi birim fiyatların düşük kalması ve yapı aşınma payları da dikkate alındığında düşük değer çıkmasının yanısıra, lokasyonda emsal olabilecek satılık arsa bulunamadığından maliyet çalışması yapılmamıştır.

Net kira tespiti yapılamadığından kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

Çalışmada Emsal Karşılaştırma / Karşılaştırılabilir işlemler yöntemi uygulanmış ve gerçekçi değeri yansıttığına kanaat getirilmiştir.

5.1.4.'te uyumlaştırma ile ticari nitelikli Zemin Kat için 78.000 TL/m², Bodrum Kat için, doğal aydınlatma bulunmaması ve konut katları birim değerleri de dikkate alınarak 1/5 oran ile 15.600 TL/m², Asma Kat nitelikli 1. Normal Kat için, 1/3 oranla 26.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

Yapının merkezi konumu, tamamının ticari kullanıma da uygun olması ve asansörsüz olması dikkate alınarak 2. Kat Konut 23.000 TL/m², 3. Kat Konut için 22.000 TL/m² birim pazar değeri takdir edilmiştir.

Buna göre kat bazlı ve toplam pazar değeri tabloda gösterilmiştir.

Kat/Kullanım	Brüt m²	TL/m²	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat (Depo)	148	15.600	2.300.000,00
Zemin Kat (Şube)	148	78.000	11.500.000,00
1.Kat (Konut/Şube)	123	26.000	3.200.000,00
2.Kat (Konut/Ticari Kira)	123	23.000	2.800.000,00
3.Kat (Konut)	123	22.000	2.700.000,00
Toplam	**665**	33.835	**22.500.000,00**

Değerleme konusu bina için toplam Pazar Değeri; 22.500.000 TL bulunmaktadır.

Pazar Kirası

5.4.1.'te yer alan emsal ve analiz çalışması ile ticari nitelikli Zemin Kat için 275 TL/m²-ay Pazar kirası kabul edilmiştir.

Bodrum Kat için 1/5 oranla 54 TL/m²-ay, Asma Kat nitelikli 1. Normal Kat için 1/3 oranıyla 92 TL/m²-ay bulunmuş, 95 TL/m²-ay pazar kirası kabul edilmiştir.

Yapının merkezi konumu, tamamının ticari kullanıma da uygun olması ve asansörsüz olması dikkate alınarak 2. Kat Konut 90 TL/m², 3. Kat Konut için 85 TL/m²-ay birim pazar kirası takdir edilmiştir.

Buna göre kat bazlı ve toplam pazar kiraları tabloda gösterilmiştir.

Kat/Kullanım	Brüt m²	TL/m²-ay	Takdir Edilen Kira (TL/Ay)
Bodrum Kat (Depo)	148	55	8.000
Zemin Kat (Şube)	148	275	41.000
1.Kat (Konut/Şube)	123	95	11.500
2.Kat (Konut/Ticari Kira)	123	90	11.000
3.Kat (Konut)	123	85	10.500
Toplam / Ortalama	**665**	123	**82.000**

Değerleme konusu bina için toplam Pazar Kirası; 82.000 TL/Ay bulunmaktadır.

6.1.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kullanılmamıştır.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te, TAKBİS örneği EK-2'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. 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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ofisler, 1982 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, bilahare 2000 yılında iç ve dış tadilat (dekorasyon), çatı onarımı ruhsatı bulunmaktadır. Kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (*Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir*.)

Değerleme konusu işyeri ve konut nitelikli gayrimenkulün (bina) tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekil birbiriyle uyumludur. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, tapuda bina niteliğiyle yer almakta olup kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi *"(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.*

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi *"(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak,* ***mülkiyeti tek başına*** *ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika,* ***ofis binası ve şube gibi*** *yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması*

halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "*yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*"

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibariyle yapı üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu yapının yer aldığı 362 ada 22 parsel, 3402 S. Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/ Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi sonucu, tapu örneğinde 147,90 m² görünen parsel alanı 154,22 m² olarak düzeltilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapı için 23.11.1981 tarihli 6/3/96 No.lu Yapı Ruhsatı, 14.09.1982 tarihli 9/47/25 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

10.08.2000 tarihli 12/7 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı ile Dış Cephe Boyası, Çatı Onarımı, İç Kısımlarda Dekorasyon yapılmıştır.

Yapı ileri yaşta (43 yıl) olmakla birlikte 2 yol ayrımında köşe konumlu olup, 2 cepheden yüksek görünürlüğe sahiptir. Yeniden yapılması halinde komşu parsellerle tevhit şartı bulunduğundan mevcut kullanımı en iyi ve verimli olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "*Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman*" için toplam; KDV Hariç **22.500.000 TL** Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç **82.000 TL/Ay** Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri;

22.500.000,00 TL (YirmiikiMilyonBeşyüzBinTürkLirası) + KDV

Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

82.000 TL/Ay (SeksenikiBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

1 - Tapu Örneği
2 - TAKBİS Belgesi
3 - Yazılı İmar Durumu
4 - UAVT Görselleri, EKB Görselleri ve Plan Notları
5 - E-İmar ve Plan Notları
6 - Proje Bilgileri
7 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
8 - Taşınmaz Fotoğrafları
9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri