



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1268

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1268
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada 9 numaralı parselde bulunan "BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI" vasıflı taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli İki (52) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
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	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1268 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Camicedit Mahallesi, Hacı Rahat Caddesi No:6 Merzifon / Amasya
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada 9 numaralı parselde bulunan "BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi ve lojman(boş) olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 382 ada 9 Parsel, 1/1000 ölçekli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta, Bitişik Nizam, 5 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	7.885.000,00-TL (Yedi Milyon Sekiz Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası) 26.900,00-TL/ay (Yirmi Altı Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	9.186.300,00-TL (Dokuz Milyon Yüz Seksen Altı Bin Üç Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.11.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1268 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada 9 numaralı parselde bulunan "BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI" vasıflı taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 728 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada 9 numaralı parselde bulunan “BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI” vasıflı taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

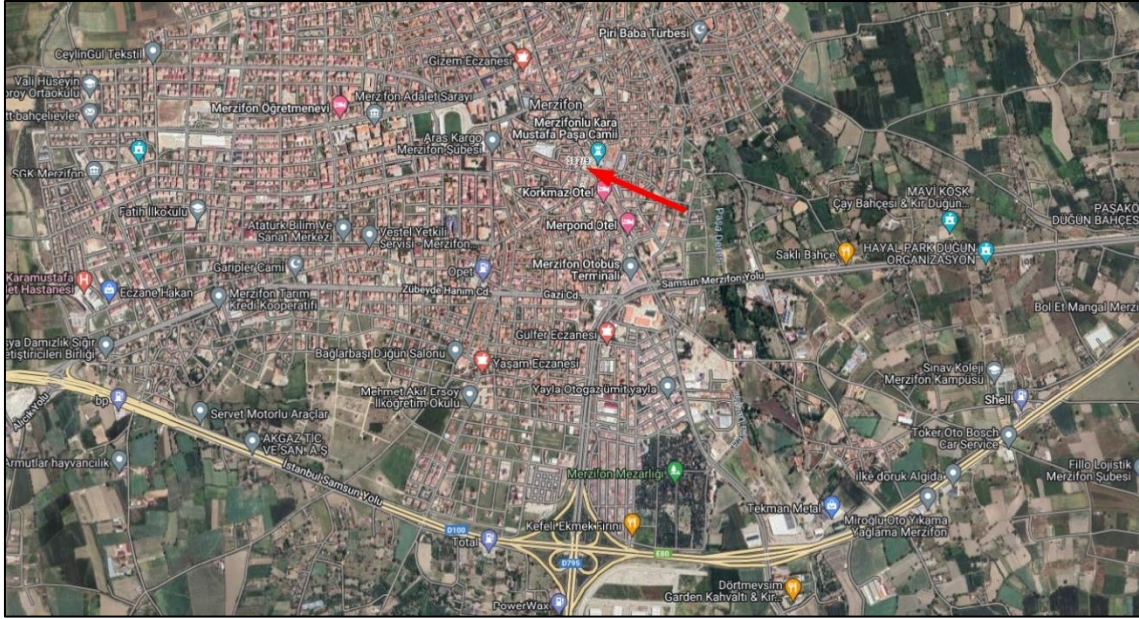
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Amasya ili, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, Hacırabat Caddesi No:4 posta adresinde konumlandır. Taşınmaza ulaşım için Cumhuriyet Caddesi üzerinde, kuzey yönünde, belediye binası istikametinde ilerlerken, Cumhuriyet Meydanı'na gelindiğinde solda kalmaktadır. Taşınmazın ilçenin tam merkezinde yer alması sayesinde herhangi bir ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu alan çarşı merkezi olarak bilinmekte ve ticari bakımdan oldukça hareketli bir noktadır. Taşınmaza yakın konumda; banka şubeleri, gündelik ihtiyaçları karşılayacak dükkanlar, resmi kurumlar mevcuttur.



Koordinatlar: Enlem: 40.8726 - Boylam: 35.4631

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: AMASYA - MERZİFON
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: CAMİCEDİT
CİLT - SAYFA NO	: 1/45
ADA - PARSEL	: 382/9
YÜZÖLÇÜM	: 166.00 m ²
TAŞINMAZ ID	: 27808328
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI
ARSA PAYI	: Tam
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – Tarih: 15.01.2020 - Yev: 520

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 17.11.2022 tarih, 10:42’de alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar:

Beyanlar Hanesi:

- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (03.01.2022 09:49 – 13)

Not: Söz konusu beyan, taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu gayrimenkul 15.01.2020 tarih ve 520 yevmiye numarası ile ‘Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği’ tescili görmüştür. Son üç yıllık süreçte imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Merzifon Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada söz konusu 382 ada 9 Parsel, 1/1000 ölçekli, 03.04.2012 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Ticaret Alanı” içerisinde kalmakta, Bitişik Nizam, 5 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Merzifon Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Merzifon Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje : Bila tarih onaylı mimari projesi

Yapı Ruhsatı : 08.10.1985 tarih 112/22 no.lu Yapı Ruhsatı.

Yapı Ruhsatı : 12.11.1987 tarih 6/4 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 20.11.1987 tarih 33/29 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

Tadilat Ruhsatı : 07.08.2014 tarih 99/14 no.lu Tadilat Ruhsatı.

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 02.08.2019 tarih 52/19 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

Not: Taşınmaza ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinde belirtilen inşaat alanları incelendiğinde '41240m²' şeklinde belirtildiği görülmektedir. Taşınmazın mimari projesi üzerinden yapılan alan hesaplamalarına göre söz konusu alan bilgisinin ondalık belirtmesinde sehven hata yapıldığına kanaat getirilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 18.02.2020 tarihli M2405BC39D71F belge numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Eskiçağda bir çok Anadolu şehrinin kurucu (KTICIC) tanrısı veya kahramanının olduğu bilinmektedir. Bu mitolojik kuruluş Amasya için de geçerlidir. Roma İmparatoru Septimius Severus (M.S. 193-211) dönemine ait bir Amasya sikkesi üzerinde yer alan ERMHC KTICAC THN POLIN yazıtından hareketle Hermes'in Amasya kentinin kurucu tanrısı olduğu kabul edilmektedir. Bu kısa açıklamadan sonra Amasya adının tarihçesine gelecek olursak; Hitit belgelerine göre Amasya'nın bilinen ilk adının Hakmiş [Khakm(p)is]



olduğu sanılmaktadır. Bu isimin Perslerin Amasya'yı fethine kadar devam ettiği değerlendirilmektedir. Amasya'nın Mitridates Krallığı Dönemi'ndeki adı "Amasseia" dır. Özellikle M. Ö. II. yüzyıldan itibaren darp edilen Amasya şehir sikkelerinde AMASSEIA ibaresi açıkça görülmektedir. Zaten coğrafyacı Strabon'da Amasya için Amaseia sözcüğünü kullanmaktadır.

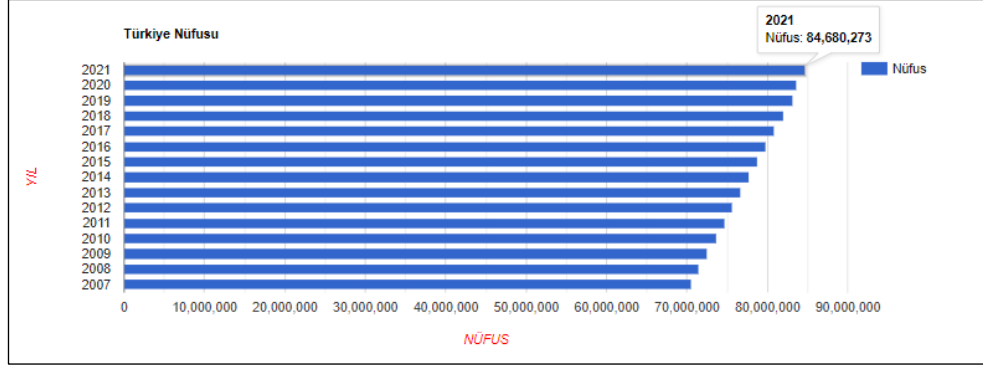
Amasya ili; Orta Karadeniz Bölümü'nün iç kısmında yer almaktadır. Doğudan Tokat, güneyden Tokat ve Yozgat, batıdan Çorum, kuzeyden Samsun illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 5.701 km² dir. Toplam sınır uzunluğu 492 km olan ilin Samsun'la 169 km, Tokat'la 165 km, Yozgat'la 6 km, Çorum'la 152 km. sınır uzunluğu vardır. İl genelinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği (rakım) 1.150 m, il merkezinin ise 411,69 m'dir. 34° 57' 06" - 36° 31' 53" Doğu Boyamları ile 41° 04' 54" - 40° 16' 16" Kuzey Enlemleri arasındadır. Ankara'ya 336 km, İstanbul'a 671 km uzaklıkta olan Amasya'nın komşu illere uzaklıklara ise Çorum'a 92 km, Samsun'a 131 km, Tokat'a 114 km, Yozgat'a ise 196 km'dir. İl merkezinin ilçelere uzaklıkları; Göynücek 46 km, Gümüşhacıköy 68 km, Hamamözü 90 km, Merzifon 46 km, Suluova 27 km ve Taşova 48 km'dir.

Amasya ili nüfusu: 335.331'dür. Bu nüfusun %75,17'si şehirlerde yaşamaktadır (2021 sonu). İlin yüzölçümü 5.628 km²'dir. İlde km²'ye 60 kişi düşmektedir. (En çok Suluova'da 103'tür.) İlde yıllık nüfus % 0,05 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Göynücek (% 2,57), Hamamözü (-% 3,13) 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 7 ilçe, 8 belediye, bu belediyelerde 107 mahalle ve ayrıca 372 köy vardır.



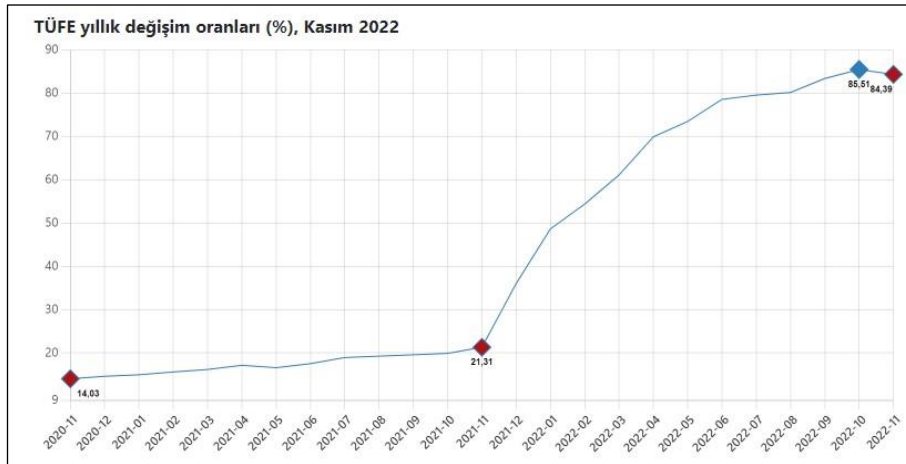
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

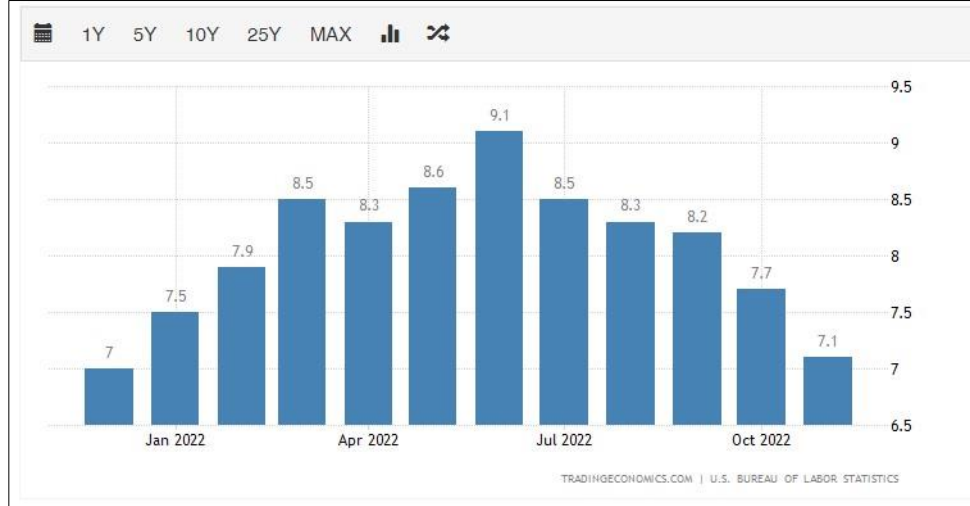


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

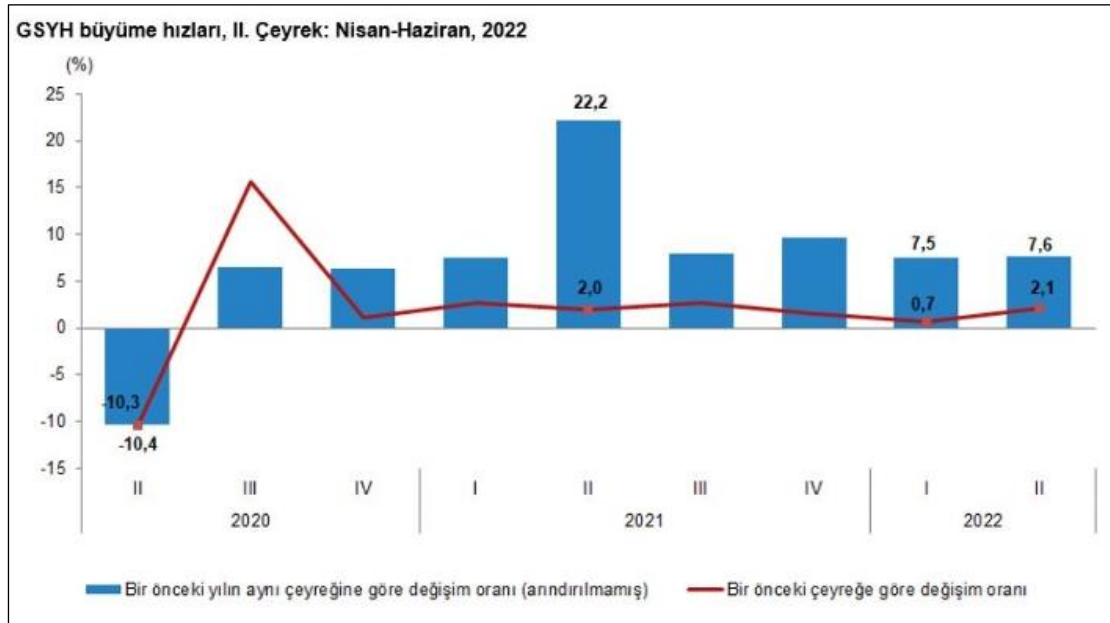


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



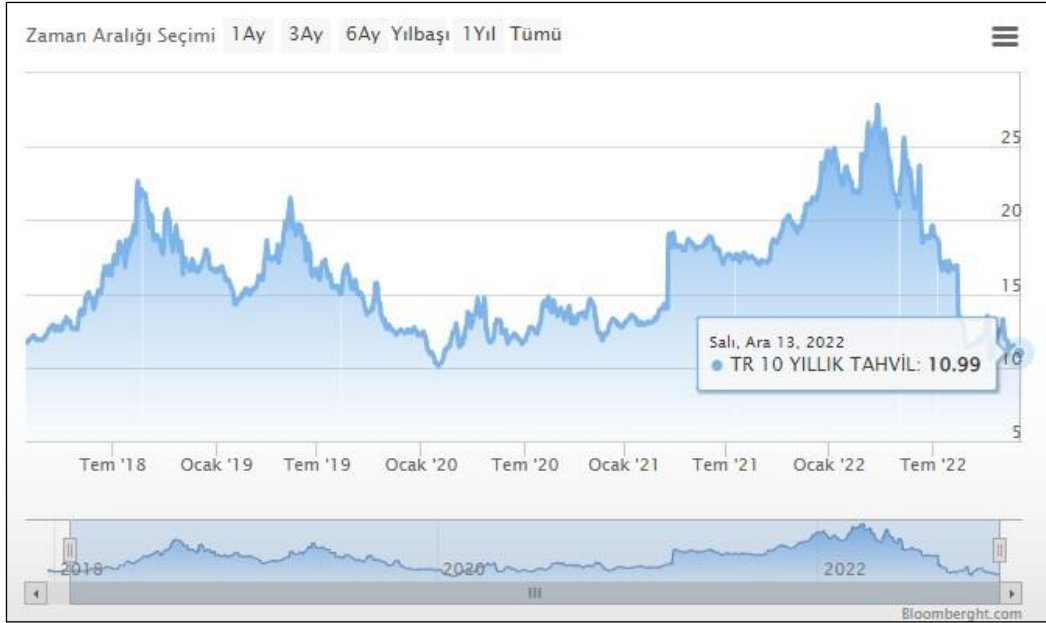
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

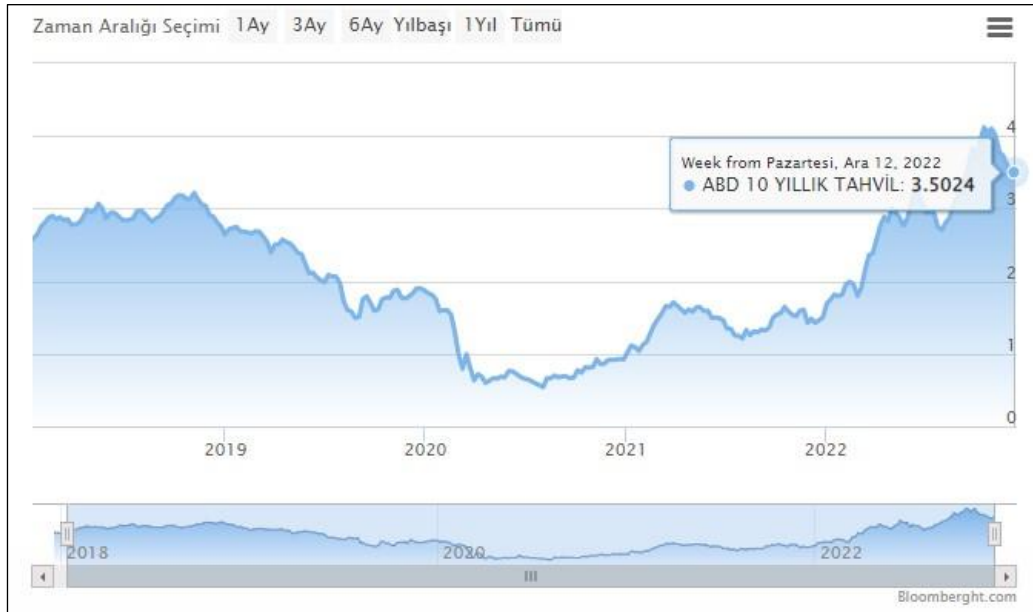


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

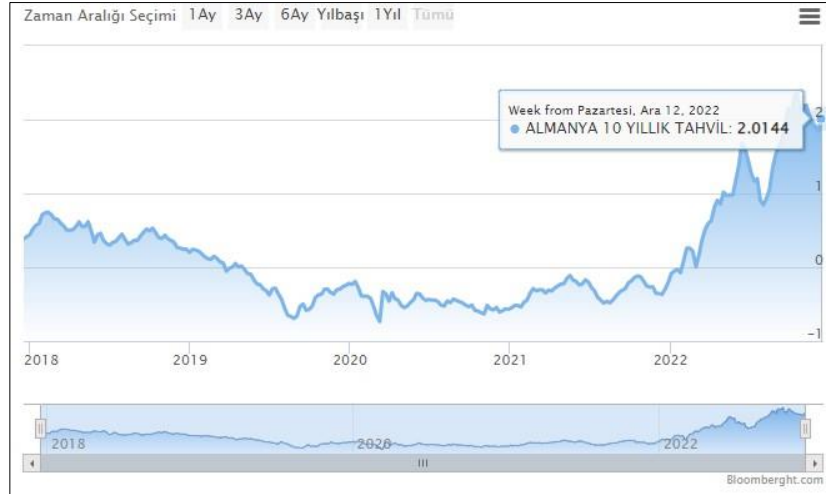
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

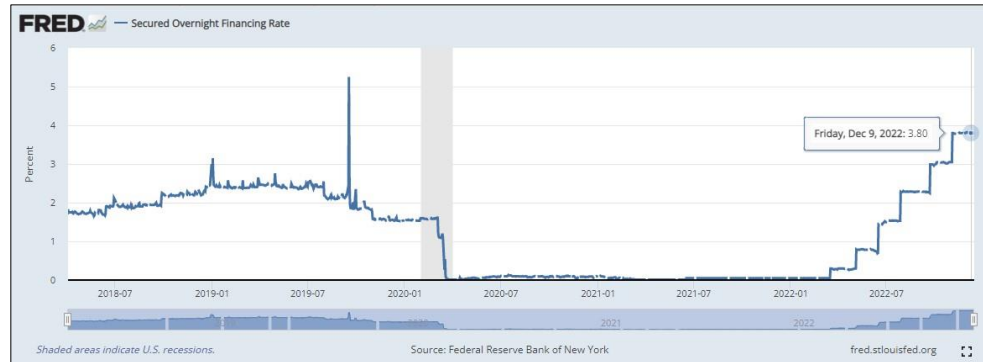


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

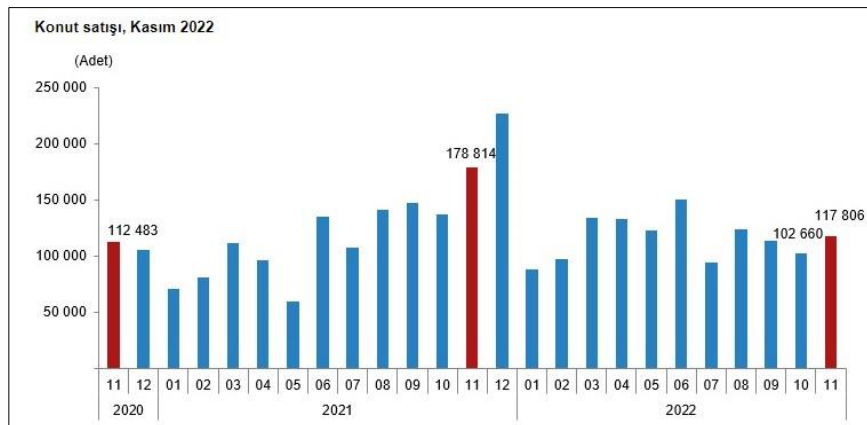
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



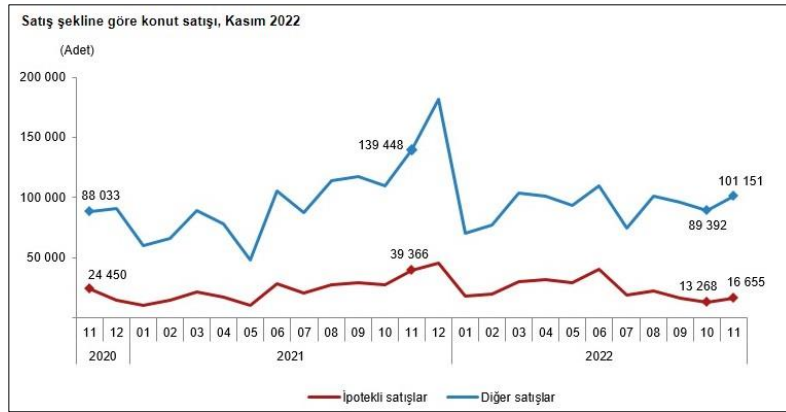
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

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

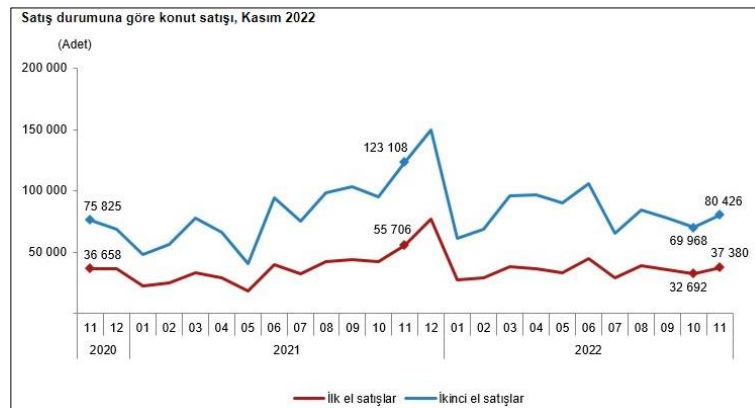
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



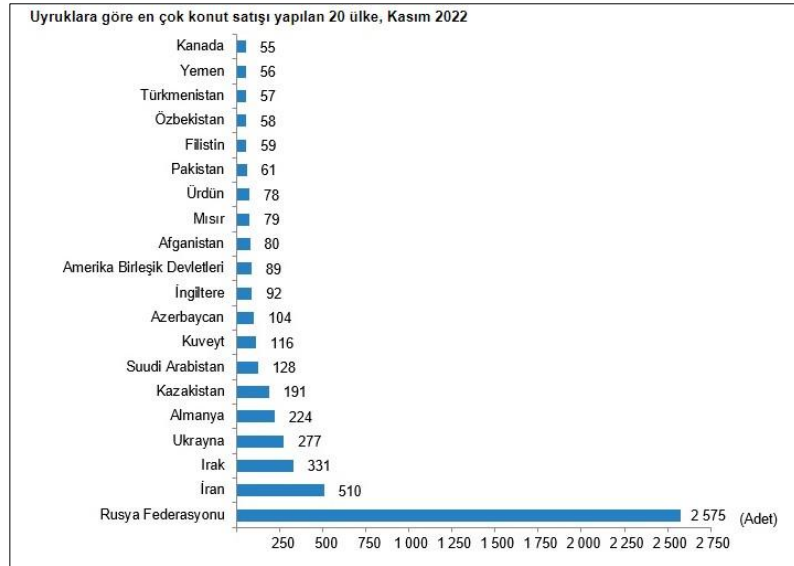
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



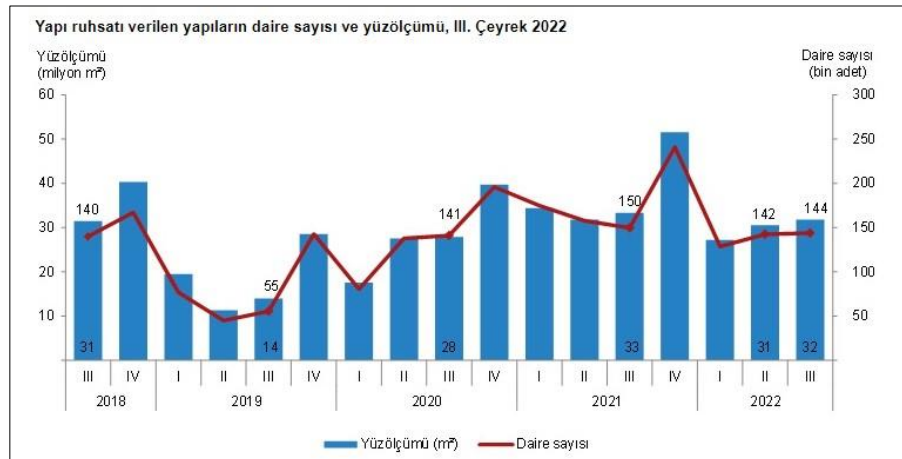
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 166,00m² yüzölçümüne sahip olup “BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI” vasfıdır. Taşınmazın bulunduğu 382 ada 9 parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel Hacı Rahat Caddesi cephesindedir.

Parsel üzerinde bulunan bina projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 3 adet normal kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Taşınmazın projesine göre bodrum katı yaklaşık brüt 166m², zemin katı yaklaşık brüt 166m², diğer normal katların her biri brüt 140m² olmak üzere toplamda brüt 752m² kullanım alanıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve Hacı Rahat Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın bodrum katı; kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve teknik alanlar, zemin kat ve 1. Kat banka hizmet alanı, diğer katlarda ise lojman alanları bulunmakta olup bu alanlar boş durumdadır. Banka kısmında zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin katta cepheler alüminyum doğramalı camkandır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmaz kalorifer sistemi ile ısıtılmaktadır. Banka şubesi olarak kullanılan alanlar oldukça bakımlı olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Diğer katlar boş lojman durumunda olup kısmen bakımsız durumdadır. Bu katların her birinde bir adet lojman bulunmaktadır. Lojmanlar içerisinde salon ve oda hacimlerinin zemini marley kaplamalı, diğer alanlarda zeminler seramik kaplamalıdır. İç kapılar ahşap doğramadır. Söz konusu alanların ciddi tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı, yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirecek Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi 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

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda banka şubesi, bankaya ait depo alanları ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 artırılmış 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme 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, değerlendirme 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.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen 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 değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) 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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 44 m2, asma katta 34 m2, bodrum katta 21 m2 deposu bulunan dükkan 1.650.000 TL bedelle satılıktır. Emsal aynı cadde üzerinde olup cadde cephesi dardır. Bodrum kat 1/3, asma kat ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : 68 m2

İlgilisi : 0535 100 30 60

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyelin çok daha iyi olduğu cadde üzerinde konumlu yeni bina içerisinde bulunan 70 m2 alanlı dükkan 4.250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum, alan ve yapı kalitesi bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 534 292 48 48

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde, zemin katta 140 m2, asma katta 123 m2, bodrum katta 85 m2 deposu bulunan dükkan 6.850.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak taşınmaza göre avantajlıdır. Bodrum kat 1/3, asma kat ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~230 m2

İlgilisi : 0542 572 15 97

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyelin çok daha iyi olduğu cadde üzerinde bulunan 55 m2 alanlı dükkan 2.100.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum ve alan bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0358 514 00 45

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATIŞ DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	68,00m ²		70,00m ²		230,00m ²		55,00m ²	
Satış fiyatı	1.650.000 TL		4.250.000 TL		6.850.000 TL		2.100.000 TL	
m ² birim fiyatı	24.265 TL		60.714 TL		29.783 TL		38.182 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	15%	+	25%	-	20%	-	25%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	25%	-	0%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	10%	-	10%	-	0%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	24.265 TL		21.250 TL		22.337 TL		22.909 TL	
Ortalama Birim fiyat	22.690TL/m ²							

Emsal 5 [Beyan]: Raporu konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 150 m2 dükkan için aylık 16.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede esnafın içinde bulunduğu dükkanı 4.000.000 TL bedele kadar satın almayı düşüneceği belirtilmiştir. Amortisman süresi : 250 ay Emsal köşe konumda olup avantajlıdır.

İlgilisi : Metropol AVM

Emsal 6 [Beyan]: Raporu konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 100 m2 dükkan için aylık 12.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Emsal caddenin daha hareketli kesiminde yer almaktadır.

İlgilisi : Aksu Optik

Emsal 7 [Beyan]: Raporu konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 40 m2 dükkan için aylık 3.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede kendisinin eski kiracı olduğu, yeni kiracı olunması durumunda bu bedelin 4.500 TL civarında olacağı bilgisi alınmıştır. Emsal caddenin daha hareketli kesiminde yer almaktadır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

Emsal 8 [Beyan]: Raporu konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 50 m2 dükkan için aylık 4.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede kendisinin eski kiracı olduğu, yeni kiracı olunması durumunda bu bedelin 6.000 TL civarında olacağı bilgisi alınmıştır. Emsal caddenin daha hareketli kesiminde yer almaktadır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	150,00m ²		100,00m ²		40,00m ²		50,00m ²	
Satış fiyatı	16.000 TL		12.000 TL		4.500 TL		6.000 TL	
m ² birim fiyatı	107 TL		120 TL		113 TL		120 TL	
Pazarlık	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	25%	-	35%	-	25%	-	30%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	80 TL		78 TL		73 TL		72 TL	
Ortalama Birim fiyat	76TL/m ²							

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır binada 3. Kat konumlu, 75 m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 775.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0535 661 79 29

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 2 yıllık binada 2. Kat konumlu, 50 m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 420.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0544 671 30 06

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 3. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan ve 80m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 810.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0545 620 55 05

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli 1. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan ve 120m2 brüt kullanım alanına sahip ofis 700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

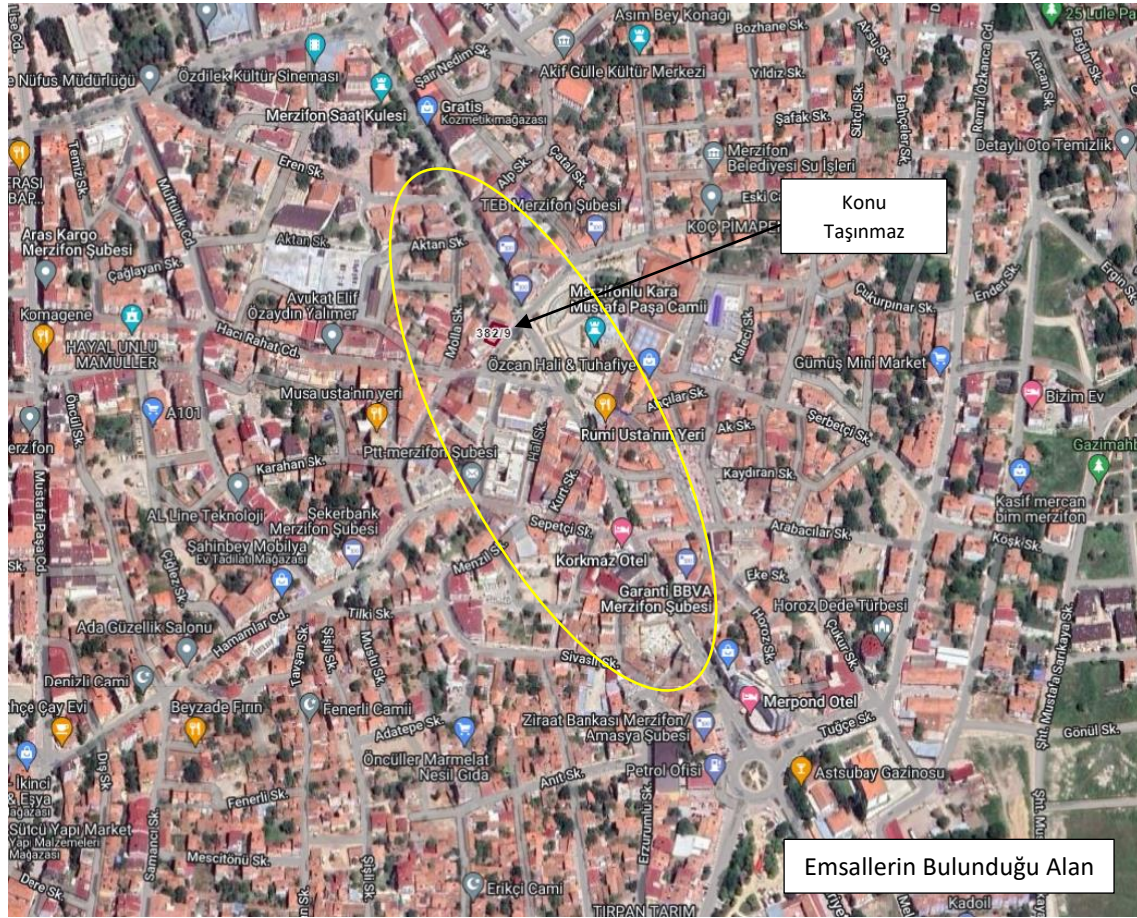
İlgilisi : 0505 100 12 34

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	75,00m ²		50,00m ²		80,00m ²		120,00m ²	
Satış fiyatı	775.000 TL		420.000 TL		810.000 TL		700.000 TL	
m ² birim fiyatı	10.333 TL		8.400 TL		10.125 TL		5.833 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	20%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	4.650 TL		4.620 TL		4.556 TL		4.375 TL	
Ortalama Birim fiyat	4.550TL/m ²							

Emsal 13 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı, 1. Kat 60 m2 kullanım alanlı ofis 1.850 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (30,83 TL/m2)

İlgilisi : 0545 776 08 99

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda ve aynı/farklı yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsali bulunmamakta, satılık bina emsali ise yok denecek kadar azdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede satılık ve kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak taşınmazın pazar değerine ulaşılmıştır.

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatları kullanım alanı ve konum özelliklerine göre 20.000 TL/m² ile 30.000 TL/m² aralığındadır. Söz konusu taşınmazların aylık kira birim değerleri ise 70 TL/m² ile 130 TL/m² aralığındadır. Emsal taşınmazların kullanım alanları rapora konu taşınmaza göre oldukça küçük olup birim fiyatları yüksektir. Bu durum dikkate alınarak emsal tablolarında gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan cadde cepheli ofislerin satış değeri 4.000 TL/m² ile 8.000 TL/m² aralığında, kira değerleri ise yapı kalitesine göre 20-35 TL/m² aralığındadır. Taşınmazın bakım ihtiyacı göz önünde bulundurularak normal katlar için satış değeri 4.550 TL/m² olarak, kira birim değeri 17 TL/m² olarak belirlenmiştir. Binanın 1. Normal katı zemin kat ile bağlantılı olup bu katın birim değeri zemin kata göre indirgeme yapılarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın emsallere göre alanının büyük olması, tabela ve reklam kabiliyeti, bulunduğu noktadaki yaya ve araç sirkülasyonu vb. özellikleri dikkate alınarak birim kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazda her ne kadar kat irtifakı olmasa da, taşınmazın mevcut kullanım durumu dikkate alınarak, bölgede incelenen satılık dükkan emsallerinden yola çıkılarak, kat kırılımı yöntemi ile bir pazar değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmazın zemin kat birim değerinin 22.690 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Taşınmazın diğer katlarının ticari kabiliyetleri göz önünde bulundurularak, birim değerleri zemin kata göre indirgenmiştir. Buna göre bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerine göre yaklaşık 1/3, 1. katın zemin kat ile birlikte kullanılması göz önünde bulundurularak ½ oranında indirgeme yapılmıştır. Diğer katların birim değeri belirlenirken bölgedeki ofis nitelikli gayrimenkul emsalleri dikkate alınmış, taşınmazın tadilat ihtiyacı göz önünde bulundurulmuştur.

PAZAR YÖNTEMİ			
KAT	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER
BODRUM	166	₺7.563,33	₺1.255.512,78
ZEMİN	166	₺22.690,00	₺3.766.540,00
1. KAT	140	₺11.345,00	₺1.588.300,00
2. KAT	140	₺4.550,00	₺637.000,00
3. KAT	140	₺4.550,00	₺637.000,00
TOPLAM			₺7.884.352,78
~TOPLAM			₺7.885.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz değeri **7.885.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
752 m ²	x	5.900 TL/m ²	=	4.436.800,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı 'İndirgenmiş Nakit Akışı' uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-22 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 20 yıl, ofis kullanımında bulunan üst katlar için ise yaklaşık 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari için 0,05, konut için 0,0454 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 'Gelir Yaklaşımı' çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 752 m2 brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde ticari kısımda zemin kat için 76 TL/m2, 1. Katın zemin kat ile bağlantısı dikkate alınarak 38 TL/m2, diğer normal katlar için 17 TL/m2 ortalama aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bodrum katının ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kata göre 1/3 oranında indirgeme yapılmıştır.

Yapı	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
Bodrum Kat	166	25,33 ₺	4.204,78 ₺	50.457,36 ₺	/	0,05	1.009.147,20 ₺
Zemin Kat	166	76,00 ₺	12.616,00 ₺	151.392,00 ₺	/	0,05	3.027.840,00 ₺
1. Normal Kat	140	38,00 ₺	5.320,00 ₺	63.840,00 ₺	/	0,05	1.276.800,00 ₺
2. Normal Kat	140	17,00 ₺	2.380,00 ₺	28.560,00 ₺	/	0,045	634.666,67 ₺
3. Normal Kat	140	17,00 ₺	2.380,00 ₺	28.560,00 ₺	/	0,045	634.666,67 ₺
TOPLAM DEĞER			26.900,78 ₺				6.583.120,53 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~6.585.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri 26.900,00 -TL olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, cins tashihli bir taşınmazdır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde zemin katlar ticari, üst katlar ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmaz müstakil bina olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu ‘Pazar Yöntemi’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu ve imar durumuna göre kat eksiğinin bulunması da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin ‘Pazar Yaklaşımı’ olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım 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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bina olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Amasya İli, Merzifon İlçesi, Celal Mahallesi, 382 Ada 9 numaralı parselde bulunan "BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI" vasıflı taşınmazın piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **7.885.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yedi Milyon Sekiz Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 9.186.300,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1\$:18,6983TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ile İmar Durumu Belgesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:42



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055322231563	20221117-898-F01341	23156

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	382/9
Taşınmaz Kimlik No:	27808328	AT Yüzölçümü(m2):	166.00
İl/İlçe:	AMASYA/MERZİFON	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merzifon	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CAMİCEDİT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/45	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGIR BETONARME HİZMET BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)	Merzifon - 03-01-2022 09:49 - 13	-
-------	---	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

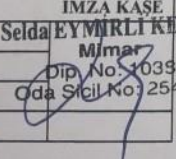
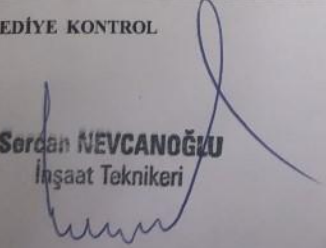
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515296962	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	166.00	166.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 520	-

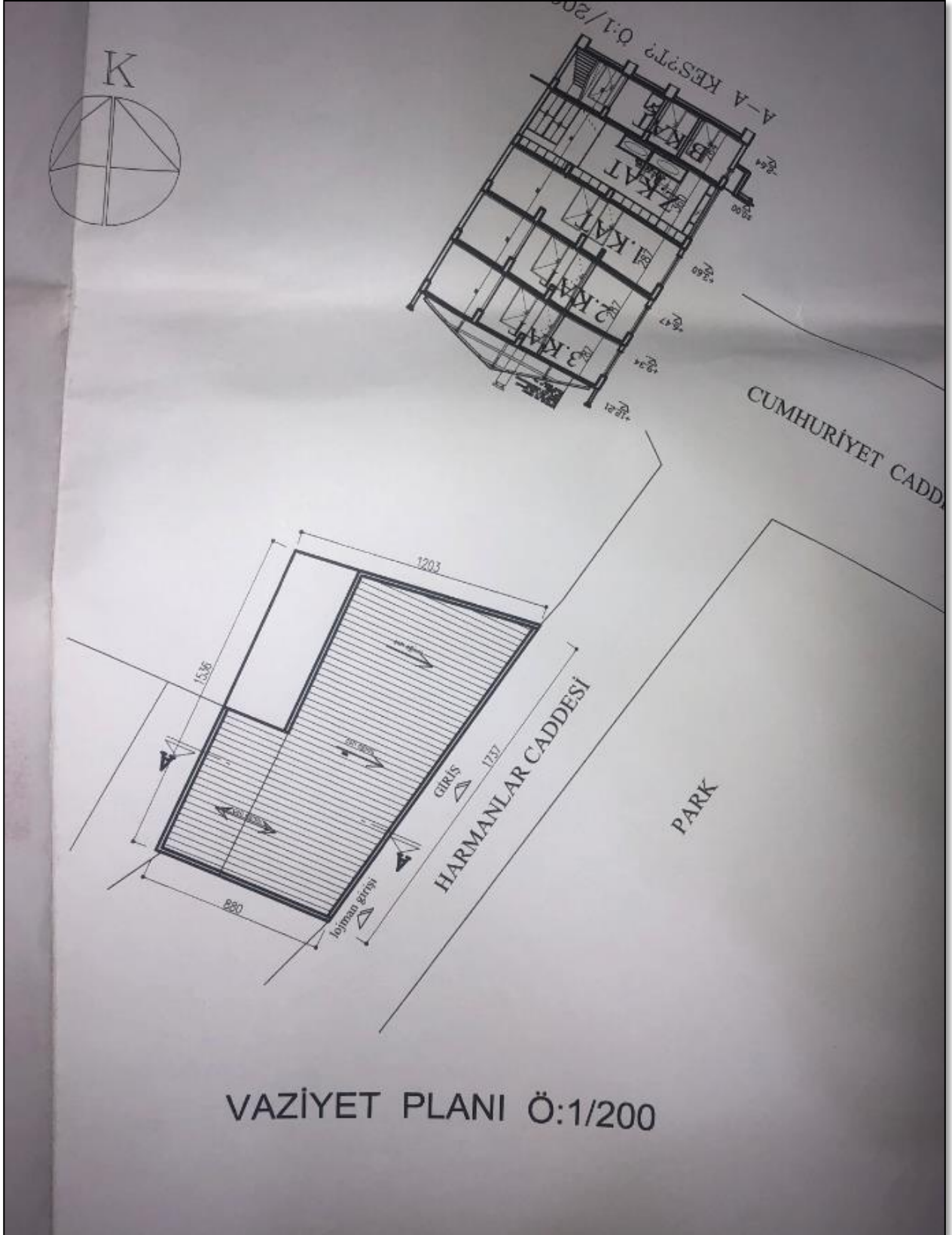
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

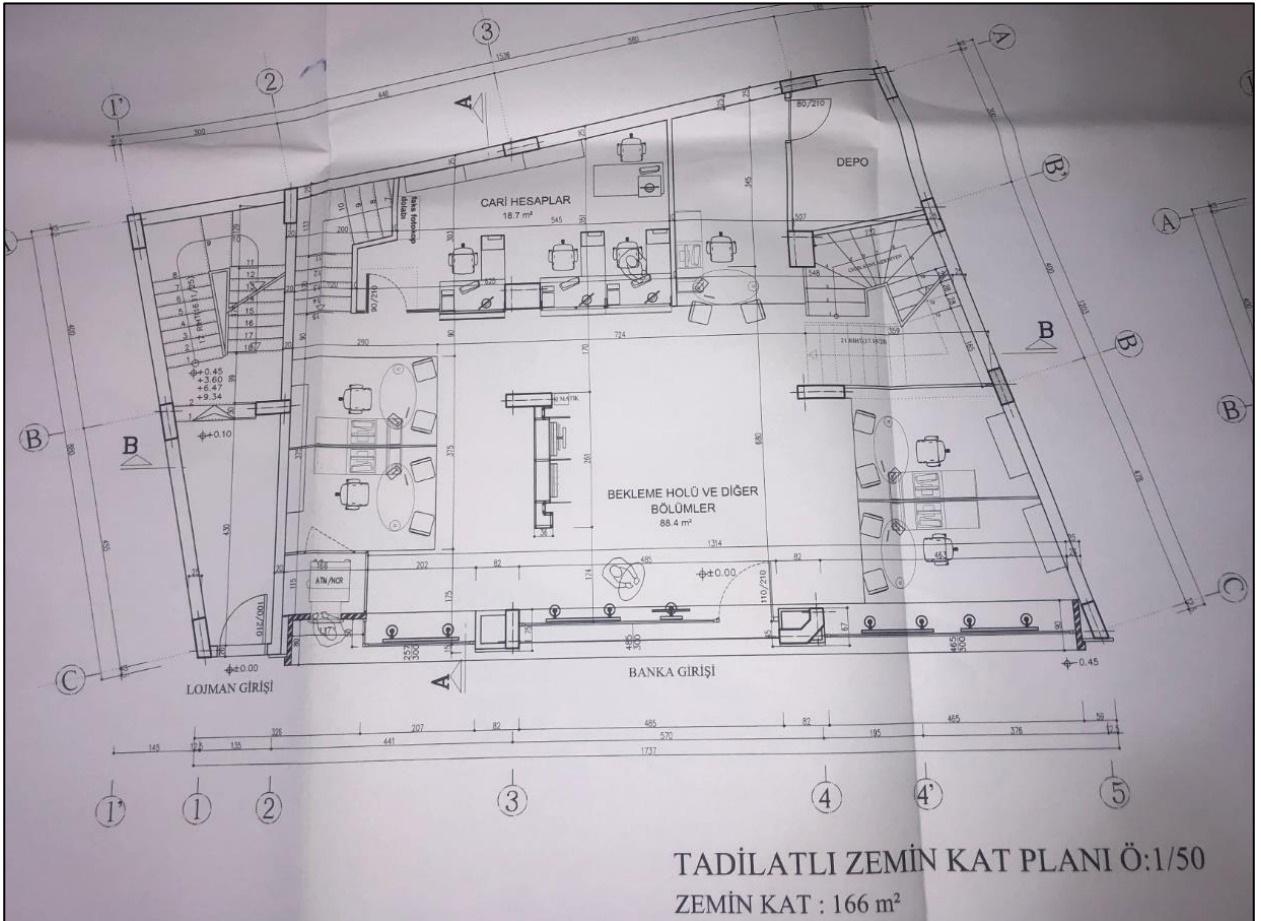
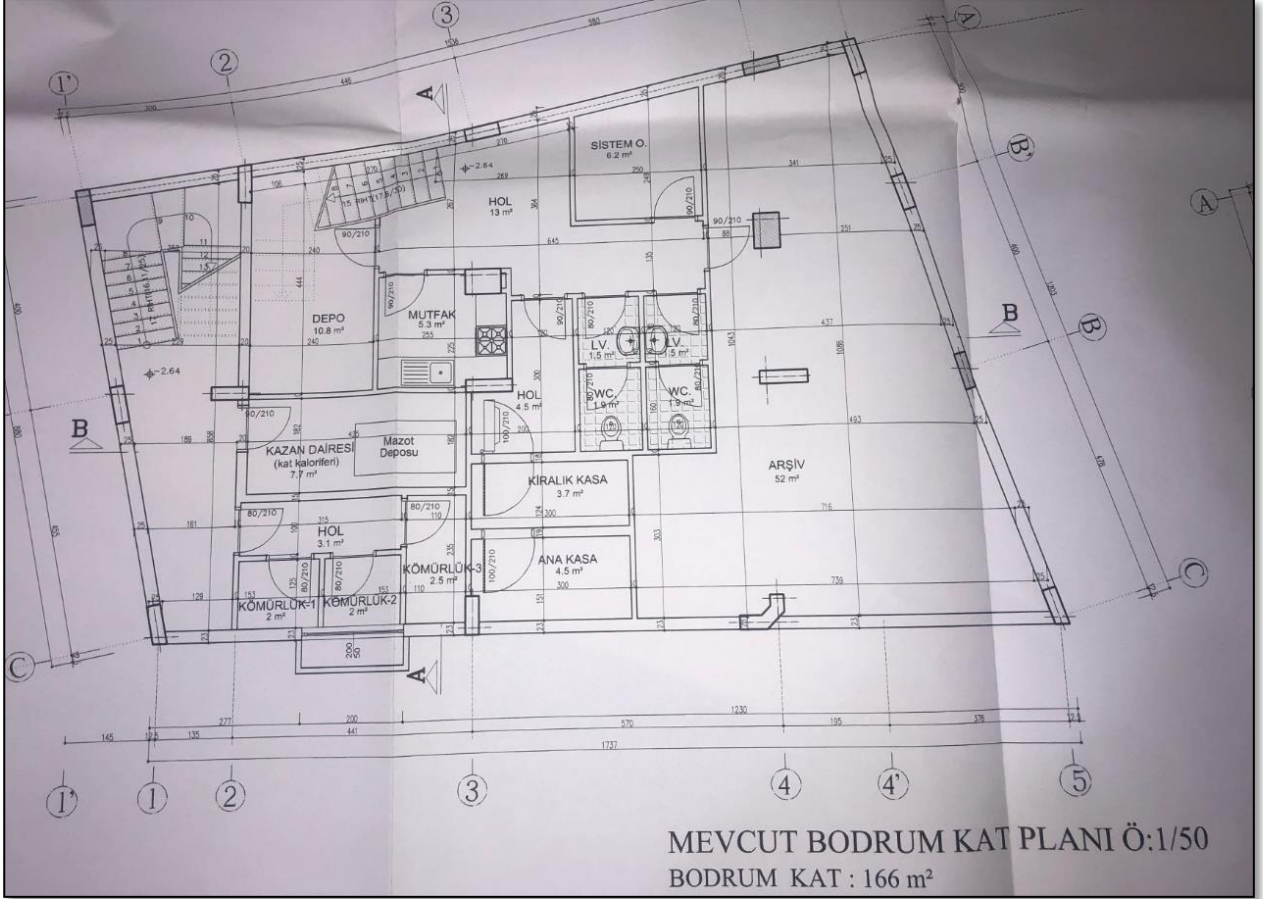
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oJnxKjSEoP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

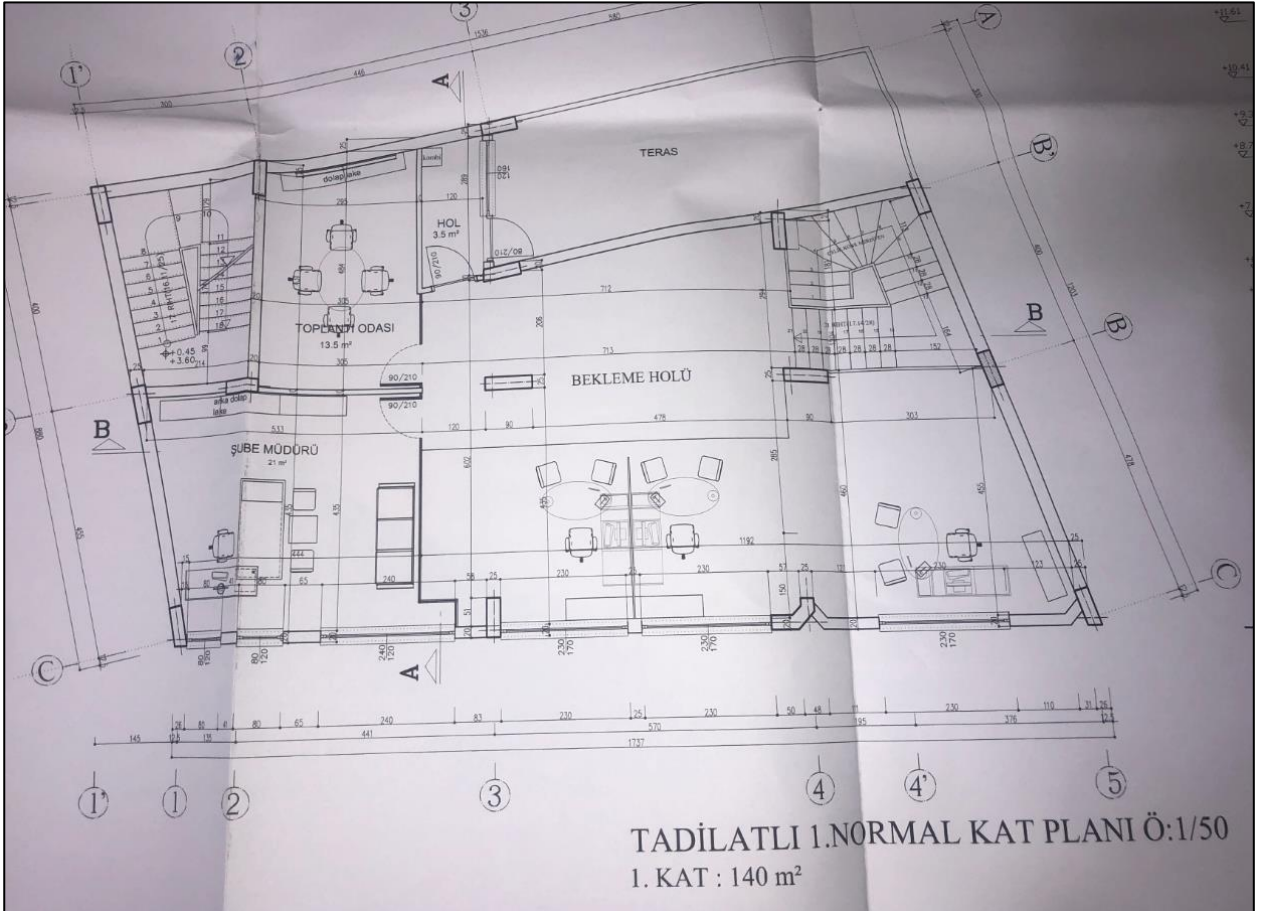
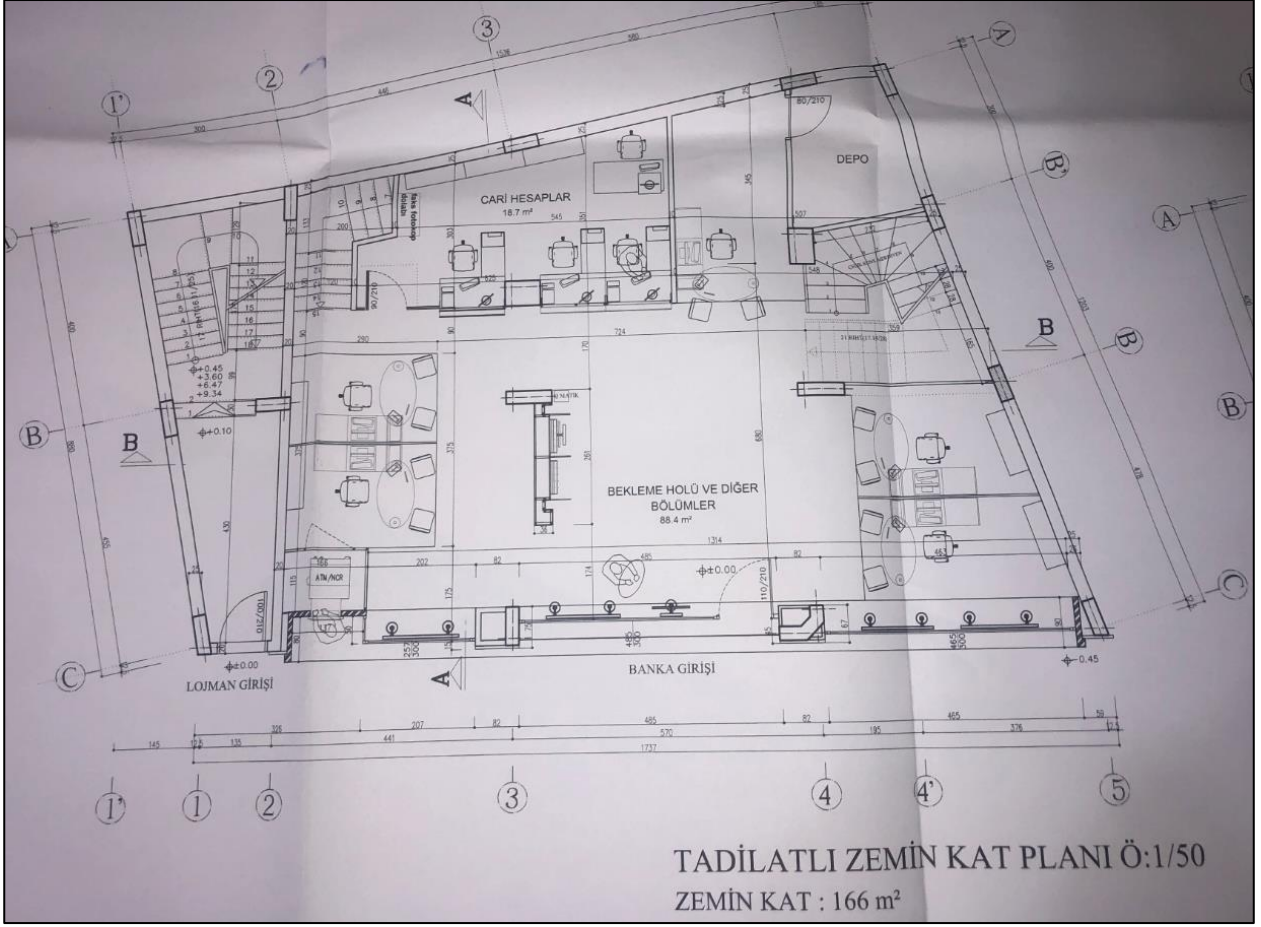
MİMARİ PROJE

MERZİFON BELEDİYESİ							
PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRAN							
ADI SOYADI - ÜNVANI		ÖZEL	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO		
TC ŞEKERBANK T.A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		KAMU	MERZİFON				
ARSA BİLGİLERİ	İLİ	AMASYA	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI
	İLÇESİ	MERZİFON	CAMİCEDİT	30.27.A.a	382	9	166 m²
	BELDESİ						
YAPININ	RUHSAT CİNSİ	KAT ADEDİ	TAŞIYICI SİSTEM	KULLANIM AMACI			
	TADİLAT	2	BA KARKAS	İŞ YERİ			
PAFTA	VAZİYET PL.	KAT PLANI	KESİTLER	CEPHELER	DETAYLAR	DETAYLAR	AÇIKLAMA
			MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
			ADI SOYADI		SELDA EYMİRLİ KELEŞ		
			ADRESİ		ARTIKABAT MAH. ZÜBEYDEHANIM BULVARI NO:25 GÜMÜŞHACIKY / AMASYA		
			VERGİ DAİRESİ		GÜMÜŞHACIKÖY		
			VERGİ SİCİL NO		3130071522		
			TC KİMLİK NO		15658446100		
			ODA SİCİL NO		25483		
			BÜRO TESCİL NO		05-021		
			İMZA VE KASE				
			 Selda EYMİRLİ KELEŞ Mimar Dip. No: 1039 Oda Sicil No: 25483				
ŞANTIYE ŞEFİ		İMZA KASE			T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI VİZESİ		
ODA SİCİL NO					27-ARALIK-1994 GÜNÜ RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN VERGİ USUL KANUNU GENEL TEBLİĞİ GEREĞİ MESLEKİ DENETİM. TARİH ODA BELGE NO		
BÜRO TESCİL NO							
TC KİMLİK NO							
TUS GÖREVLİSİ		İMZA KASE					
		 Selda EYMİRLİ KELEŞ Mimar Dip. No: 1039 Oda Sicil No: 25483					
ODA SİCİL NO							
BÜRO TESCİL NO							
TC KİMLİK NO							
T.M.M.O.B. MİMARLAR TEMSİLCİLİĞİ ONAYI							
RUHSAT TARİHİ		CİLT NO	SAYFA NO	KARTEKS NO	DOSYA NO		
BELEDİYE KONTROL				ONAY			
 Serdan NEVCANOĞLU İnşaat Teknikeri				 Mehmet AKSOY İnşaat Teknikeri			
 Murat ALICI İnşaat Teknikeri							
5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI UYARINCA, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZNİ OLMADAN YAYINLANAMAZ							
COĞALTIYLAZ MİMARLAR ODASI DENETİMİ VE İLGİLİ İDARENİN ONAY KASELERİ DIŞINDA EKLENTİ VE SİLİNTİ YAPILAMAZ							





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



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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Gözetimden önce tapu ve kadastro müdürlüklerine sunulur.)

Yapının adresi : Camideki Mah. H. Karab. 392 Ada 9 Parsel 100
Ada ve parsel No. : 392 Ada 9 Parsel 100

Yapı Sahibi : Şekerbank T.A.Ş.
Adı, soyadı veya ünvanı : Şekerbank T.A.Ş.

Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı { Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa { Tarihleri :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 112/22 8.10.1985
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 6/4 12.11.1987

Bölüm III — Yapının kullanış maksadı ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (x)	M2	Kullanış maksadı (x)	M2
1 - Ev <u>133</u>		11 - Ardiye	
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkan (sayısı: <u>1</u>)		13 - Hastahane	
4 - Otel <u>166</u>		14 - Spor salonu	
5 - İşhanı		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		TOPLAM	<u>612 m2</u>

Bölüm IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistemi { Yığma ☐
İskelet ☒ Cinsi :
Cinsi : BAK
Dolgu maddesi cinsi : Tuğla

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 4 Yol seviyesi altında ☐ Toplam 4

Bölüm VI — Yapının Süresi

Yapının başlangıç tarihi : 8.10.1985
Yapının bittiği tarih : 12.11.1987

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : 33.048.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒		Kalorifer		
Havagazı	☒		Sıcak su		
Şehir suyu (varsa)	☒		Kanalizasyon	☒	
İçeride	☒		Fosseptik		
Avluda	☐		Asansör		
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (x)	Dairesinin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1 Odalı					
2 "					
3 "					
4 "	<u>3</u>	<u>133</u>			
5 "					
6 "					
7 ve +					
Toplam		<u>399 m2</u>			

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Not: Zemin kat (yeri) 166 m2 1.2.3. Normal katlar konut 133 m2 için verilmiştir.

8.10.85 tarih 112 cilt 22 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısmi) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir. 20/11/1987

Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Amirliği
Belediye Tabibi
Teknisyen

1. nüsha (yapı sahibine verilecektir.)
2. nüsha (Devlet İstatistik Kurumuna gönderilecektir.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barkod / Karekod: 144860939															
1. Belgeli veren kurum: MERZİFON BELEDİYESİ		9. Belgeli verilmiş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni		10. Belgeli onay tarihi: 02.08.2019															
2. Belgeli verilen yapının adresi: İl: AMASYA İlçe: MERZİFON Köy: Mahalle: CAMİCİDİT Mahalle tanımlı kodu: 2 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: HACIRAHAT CAD. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe tanımlı kodu: 10 Diğ. kapı no: 4		11. Belge no: 52/19																	
3. Pafta No: 4. Ada No: 382 5. Parsel No: 9 6. Blok No: 7. Kısıtlı kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm no: 1(BODURUM+ZEMİN+1.NORM KAT) 8. Daha önce kısıtlı kullanma izni alınan bağımsız bölüm no: 2,3		12. Belgeliye esas ruhsat: 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Göçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosforit ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İnatat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.																	
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 08.10.1985 14. İlk yapı ruhsatı no: 112/22 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 07.08.2014 16. Son yapı ruhsatı no: 99/14 17. Yenileme ruhsatı tarihi:		18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 07.08.2014 20. İmar planı onay tarihi: 04.10.2011 21. İmar durumu tarihi: 28.09.1984 22. İmar durumu no: 20MIV																	
23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 14.03.2018 26. Tapu tescil belgesi no: 2125		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: TİCARİET+KONUT 30. Parselin alanı(m2): 166																	
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 8010706815 34. Adres: CAMİCİDİT MAH. HACIRAHAT CAD. NO: 4 İÇ KAPİ NO: 1 MERZİFON / AMASYA 35. İmza: <i>[İmza]</i>		Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: 37. Oda sicil no: 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 39. Vergi kimlik no: 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 44. Sicile esas adres: 45. İmza: <i>[İmza]</i>		Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı: 47. T.C. kimlik no: 48. Oda sicil no: 49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 51. Sözleşme no: 52. Adres: 53. İmza: <i>[İmza]</i>															
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler																	
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 122001 - Banka Şubesi 1 56. Yüzölçümü (m2): 412		57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3 59. Yapıda konut binisi(dairesi) sayısı: 2 60. Yapının taban alanı(m2): 166 61. Yapı inşaat alanı(m2): 452																	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan) 40		62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3 64. Toplam konut binisi(dairesi) sayısı: 2 65. Toplam taban alanı(m2): 166 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 652																	
		67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4 69. Yapının toplam kat sayısı: 5 70. İlave kat sayısı:																	
		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 2,64 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 12,21 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 14,85 74. İlave kat yüksekliği(m):																	
Toplam: 122001 - Banka Şubesi 1 452		75. Yapının sınıfı: III 76. Yapının grubu: B 77. 1 m2 maliyeti (TL): 650 78. Yapının maliyeti (TL): 293800 79. Yapının arsa değeri (TL): 138610 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 432410 81. Form düzenlenirken kullanılan maliyet (TL): 293800																	
Yapının Teknik Özellikleri																			
82. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtılmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kömür ☐ 7.		88. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekli kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlik ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.															
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.		90. Yapının Taşıyıcı Sistem: ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Kama ☐ 1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Braker ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half panel ☐ 9.															
84. Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.		85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		92. Döşeme: ☐ 1. Plak kütüğü ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Anadol ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.															
86. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforit ☐		87. Aşık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforit ☐																	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 1 adet dükkan veya adet diğer kullanılımlar tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler															
83. Belge tarihi:	84. Belge no:	85. Blok no:	86. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salonu dahil oda sayısı: <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7+</td> </tr> <tr> <td colspan="7">TOPLAM</td> </tr> </table>		1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM						
1	2	3	4	5	6	7+													
TOPLAM																			
				98. Daire sayısı: 2															
				99. Parke olan daire sayısı: 0															
				100. Bir dairenin yüzölçümü: 140 290															

Yapı Denetimi					
101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza	
Mimar	SELD A EYMİRLİ KELEŞ	15658446100	25483	CUMARA MAH. İSTASYON CAD. NO: 62 İÇ KAPI NO: 14 GÜMÜŞHACIKÖY / AMASYA	
Statik	CELAL ALPASLAN	11808574432	80836	HACIYAHYA MAH. GÜMÜŞ CAD. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 GÜMÜŞHACIKÖY / AMASYA	
Elektrik	ÜNAL ÇETİN	13288547334	17831	HACIYAHYA MAH. HAL SK. NO: 5A İÇ KAPI NO: A MERZİFON / AMASYA	
Mekanik tesisat	NIHATTİN BAL	22678229064	17348	MAHSEN MAH. DALGIÇI BUL. NO: 62 İÇ KAPI NO: 1 MERZİFON / AMASYA	
FENİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluş adı	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	109. İzin belge no ve sınıfı	110. Adres	111. İmza
Mimarî Proje Müellifi					
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza	
SELD A EYMİRLİ KELEŞ	15658446100	25483	CUMARA MAH. İSTASYON CAD. NO: 62 İÇ KAPI NO: 14 GÜMÜŞHACIKÖY / AMASYA		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifika no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sera gazı emisyon sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB sertifika no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127. Değer (TL) 1954.24	128. Maktuz tarihi 18.07.2019	129. Maktuz numarası 18035	
130. Diğer Hususlar					
382 ADA 9 PARSELOE BULUNAN B.A.K 4 KATLI BİNA BODURUM+ZEMİN KAT+1. NORMAL KAT İŞYERİ İÇİN İŞ BU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.					
Yapı sahibinin 23.07.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MEHTAP AKSOY İNŞAAT TEKNİKLERİ-ŞEF 13696509436 23.07.2019		132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MAHMUT ANIL HELVACI İNŞAAT TEKNİKLERİ 12466588468 23.07.2019		133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih DURAL SARGIN BELEDİYE İŞYERİ HEKİMİ 25072137164 23.07.2019	
134. Belgeli tedük eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih BERCAN NEVCANOĞLU MARİYE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V. 8557874162 23.07.2019		135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür MEHMET TUNCER BASMACI BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI 19252342356 23.07.2019		136. Onay/kodu 51965374	

YAPI RUHSATI

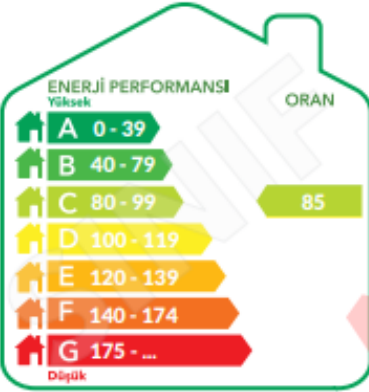
YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın verildiği kurum: MERZİFON BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:	
2. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				1. Yeni yapı		07.08.2014		99/14		08.10.1985	
3. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				2. Yenileme		13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:	
4. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				3. Yeniden		04.10.2011		28.09.1984		20 M / V	
5. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				4. Ek bina		17. Parçeleme plan onay tarihi:		18. Parçeleme kullanma amacı:		19. Parçeleme alanı(m2):	
6. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				5. Kat lavası		20. Tapu tescil belgesi veren kurum:		21. Tapu tescil belgesi tarihi:		22. Tapu tescil belgesi no:	
7. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				6. İlave		TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		27.02.1980		42281	
8. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				7. Geçici		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
9. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				8. Tadilat		24.08.2019		25.08.2019		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
10. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				9. Dolgu		26.08.2019		27.08.2019		28.08.2019	
11. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				10. Restorasyon		28.08.2019		29.08.2019		30.08.2019	
12. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				11. Güçlendirme		30.08.2019		31.08.2019		32.08.2019	
13. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				12. Kullanım değişikliği		32.08.2019		33.08.2019		34.08.2019	
14. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				13. Fosseptik		34.08.2019		35.08.2019		36.08.2019	
15. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				14. Mekanik tesisat		36.08.2019		37.08.2019		38.08.2019	
16. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				15. Elektrik tesisatı		38.08.2019		39.08.2019		40.08.2019	
17. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				16. İsmi değişikliği		40.08.2019		41.08.2019		42.08.2019	
18. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				17. İsmi duvarı		42.08.2019		43.08.2019		44.08.2019	
19. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				18. Bahçe duvarı		44.08.2019		45.08.2019		46.08.2019	
20. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				19. ...		46.08.2019		47.08.2019		48.08.2019	
21. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				20. ...		48.08.2019		49.08.2019		50.08.2019	
22. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				21. ...		50.08.2019		51.08.2019		52.08.2019	
23. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				22. ...		52.08.2019		53.08.2019		54.08.2019	
24. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				23. ...		54.08.2019		55.08.2019		56.08.2019	
25. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				24. ...		56.08.2019		57.08.2019		58.08.2019	
26. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				25. ...		58.08.2019		59.08.2019		60.08.2019	
27. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				26. ...		60.08.2019		61.08.2019		62.08.2019	
28. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				27. ...		62.08.2019		63.08.2019		64.08.2019	
29. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				28. ...		64.08.2019		65.08.2019		66.08.2019	
30. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				29. ...		66.08.2019		67.08.2019		68.08.2019	
31. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				30. ...		68.08.2019		69.08.2019		70.08.2019	
32. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				31. ...		70.08.2019		71.08.2019		72.08.2019	
33. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				32. ...		72.08.2019		73.08.2019		74.08.2019	
34. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				33. ...		74.08.2019		75.08.2019		76.08.2019	
35. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				34. ...		76.08.2019		77.08.2019		78.08.2019	
36. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				35. ...		78.08.2019		79.08.2019		80.08.2019	
37. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				36. ...		80.08.2019		81.08.2019		82.08.2019	
38. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				37. ...		82.08.2019		83.08.2019		84.08.2019	
39. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				38. ...		84.08.2019		85.08.2019		86.08.2019	
40. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				39. ...		86.08.2019		87.08.2019		88.08.2019	
41. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				40. ...		88.08.2019		89.08.2019		90.08.2019	
42. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				41. ...		90.08.2019		91.08.2019		92.08.2019	
43. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				42. ...		92.08.2019		93.08.2019		94.08.2019	
44. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				43. ...		94.08.2019		95.08.2019		96.08.2019	
45. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				44. ...		96.08.2019		97.08.2019		98.08.2019	
46. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				45. ...		98.08.2019		99.08.2019		100.08.2019	
47. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				46. ...		100.08.2019		101.08.2019		102.08.2019	
48. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				47. ...		102.08.2019		103.08.2019		104.08.2019	
49. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				48. ...		104.08.2019		105.08.2019		106.08.2019	
50. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				49. ...		106.08.2019		107.08.2019		108.08.2019	
51. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				50. ...		108.08.2019		109.08.2019		110.08.2019	
52. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				51. ...		110.08.2019		111.08.2019		112.08.2019	
53. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				52. ...		112.08.2019		113.08.2019		114.08.2019	
54. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				53. ...		114.08.2019		115.08.2019		116.08.2019	
55. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				54. ...		116.08.2019		117.08.2019		118.08.2019	
56. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				55. ...		118.08.2019		119.08.2019		120.08.2019	
57. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				56. ...		120.08.2019		121.08.2019		122.08.2019	
58. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				57. ...		122.08.2019		123.08.2019		124.08.2019	
59. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				58. ...		124.08.2019		125.08.2019		126.08.2019	
60. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				59. ...		126.08.2019		127.08.2019		128.08.2019	
61. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				60. ...		128.08.2019		129.08.2019		130.08.2019	
62. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				61. ...		130.08.2019		131.08.2019		132.08.2019	
63. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				62. ...		132.08.2019		133.08.2019		134.08.2019	
64. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				63. ...		134.08.2019		135.08.2019		136.08.2019	
65. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				64. ...		136.08.2019		137.08.2019		138.08.2019	
66. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				65. ...		138.08.2019		139.08.2019		140.08.2019	
67. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				66. ...		140.08.2019		141.08.2019		142.08.2019	
68. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				67. ...		142.08.2019		143.08.2019		144.08.2019	
69. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				68. ...		144.08.2019		145.08.2019		146.08.2019	
70. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				69. ...		146.08.2019		147.08.2019		148.08.2019	
71. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				70. ...		148.08.2019		149.08.2019		150.08.2019	
72. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				71. ...		150.08.2019		151.08.2019		152.08.2019	
73. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				72. ...		152.08.2019		153.08.2019		154.08.2019	
74. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				73. ...		154.08.2019		155.08.2019		156.08.2019	
75. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				74. ...		156.08.2019		157.08.2019		158.08.2019	
76. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				75. ...		158.08.2019		159.08.2019		160.08.2019	
77. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				76. ...		160.08.2019		161.08.2019		162.08.2019	
78. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				77. ...		162.08.2019		163.08.2019		164.08.2019	
79. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				78. ...		164.08.2019		165.08.2019		166.08.2019	
80. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				79. ...		166.08.2019		167.08.2019		168.08.2019	
81. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				80. ...		168.08.2019		169.08.2019		170.08.2019	
82. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				81. ...		170.08.2019		171.08.2019		172.08.2019	
83. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				82. ...		172.08.2019		173.08.2019		174.08.2019	
84. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				83. ...		174.08.2019		175.08.2019		176.08.2019	
85. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				84. ...		176.08.2019		177.08.2019		178.08.2019	
86. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				85. ...		178.08.2019		179.08.2019		180.08.2019	
87. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				86. ...		180.08.2019		181.08.2019		182.08.2019	
88. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				87. ...		182.08.2019		183.08.2019		184.08.2019	
89. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				88. ...		184.08.2019		185.08.2019		186.08.2019	
90. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				89. ...		186.08.2019		187.08.2019		188.08.2019	
91. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				90. ...		188.08.2019		189.08.2019		190.08.2019	
92. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				91. ...		190.08.2019		191.08.2019		192.08.2019	
93. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				92. ...		192.08.2019		193.08.2019		194.08.2019	
94. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				93. ...		194.08.2019		195.08.2019		196.08.2019	
95. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				94. ...		196.08.2019		197.08.2019		198.08.2019	
96. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				95. ...		198.08.2019		199.08.2019		200.08.2019	
97. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				96. ...		200.08.2019		201.08.2019		202.08.2019	
98. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				97. ...		202.08.2019		203.08.2019		204.08.2019	
99. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				98. ...		204.08.2019		205.08.2019		206.08.2019	
100. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				99. ...		206.08.2019		207.08.2019		208.08.2019	
101. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				100. ...		208.08.2019		209.08.2019		210.08.2019	
102. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				101. ...		210.08.2019		211.08.2019		212.08.2019	
103. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				102. ...		212.08.2019		213.08.2019		214.08.2019	
104. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				103. ...		214.08.2019		215.08.2019		216.08.2019	
105. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				104. ...		216.08.2019		217.08.2019		218.08.2019	
106. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				105. ...		218.08.2019		219.08.2019		220.08.2019	
107. Ruhsatın veriliş yeri: A. JASYA İlçe: MERZİFON				106. ...		220.08.2019		221.08.2019</			

[illegible]



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 8.10.1985 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 765,09 Ada/Parsel/Pafta: 382 / 9 / 30.27.aa. UAVT Bina No: 116159021 Adı: Şeker GYO Merzifon Şube Adresi: CAMİCİDİT MAH. HACİRAHAT CAD. NO: 4 MERZİFON/AMASYA	Veriliş Tarihi: 18.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Merzifon Şube		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	124.986,53	226,24	0,00	0,00	C
Isıtma	46.804,36	84,72	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	3.167,98	5,73	0,00	0,00	F
Soğutma	65.437,29	118,45	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.468,90	2,66			D
Aydınlatma	8.108,00	14,68			A
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2405BC39D71F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 18.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

İMAR DURUMU



T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-64162473-754-23207
Konu : 382 Ada 9 parsel

23.11.2022

ŞEKERBANK MERZİFON ŞUBESİNE

İlgi : 21.11.2022 tarihli ve 2022-044-2736359 sayılı yazınız

İlgi yazı ile istenen Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesinde, tapunun, 382 ada, 9 nolu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde bitişik nizam 5 kat (B-5) ticaret alanında yer almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet Tuncer BASMACI
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

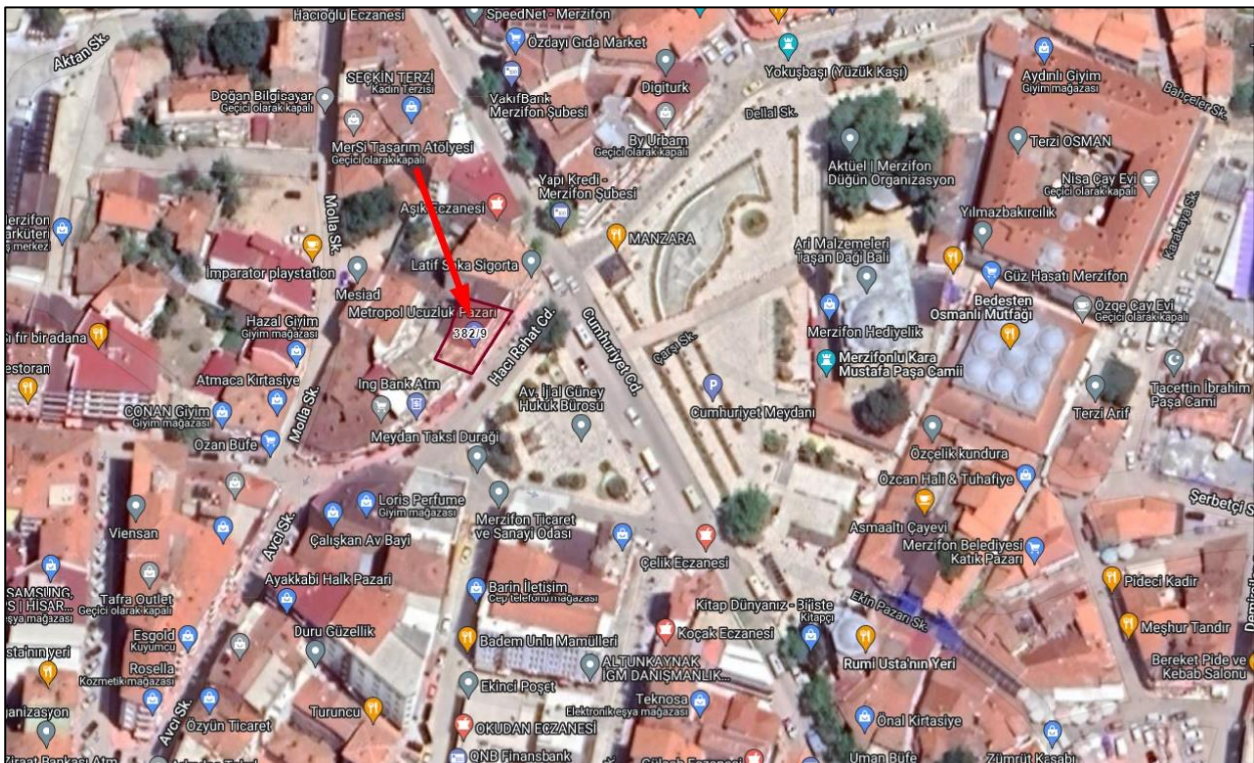
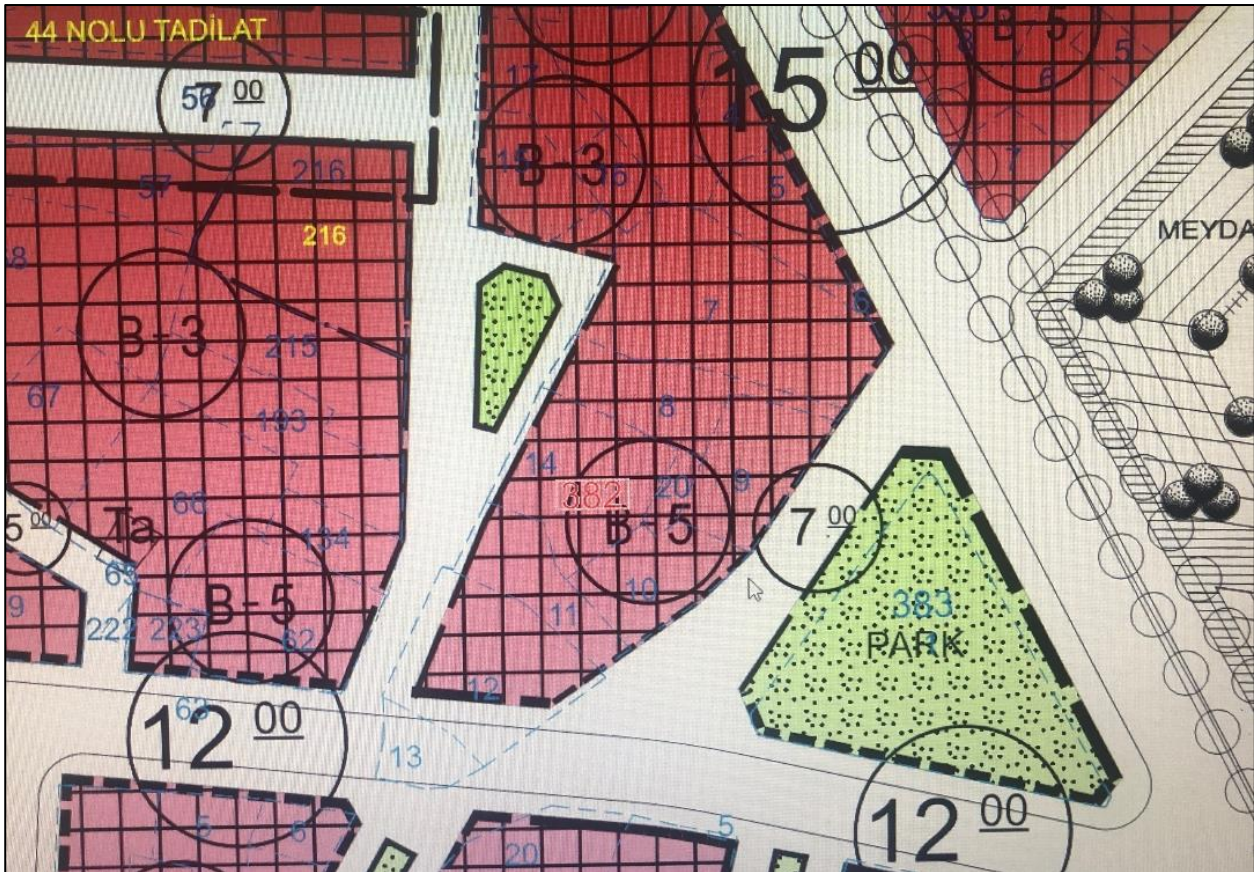
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: hp2W86-ecz206-D1rpXO-RxN9Ck-POMXC8W Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehya>

Sofular Mah. Cumhuriyet Cad. No: 163/A Merzifon / Amasya
Telefon No: (358)513 13 87 Dahili: 1109 - 1137 Faks No: (358)513 12 41
e-Posta: imarvesehircilik@merzifon.bel.tr İnternet Adresi: <https://merzifon.bel.tr>
Kep Adresi: merzifonbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ela ALAÇAM KIZIR
Tekniker
Telefon No:



1



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

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ

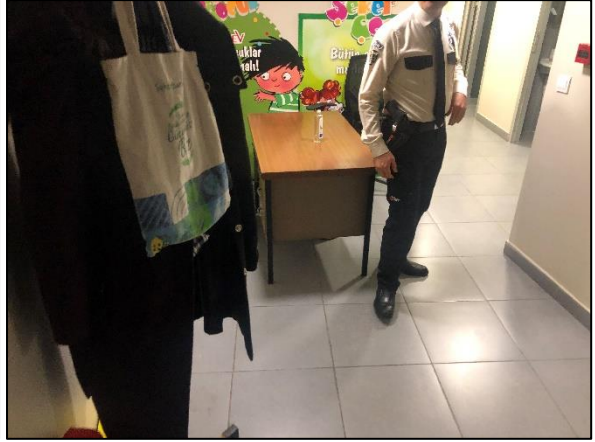


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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

BANKA KATLARI



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



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

LOJMAN KATLARI



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


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Etilim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Etilim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

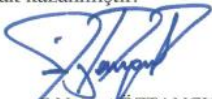
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

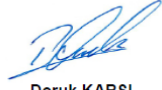
Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10276

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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



İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ
Başkan