



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 1217

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1217
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 Belge, 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 İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	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	8
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 İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10
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	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
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	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenecek Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
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.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	31
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.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.	SONUÇ.....	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1217 / 29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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 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>	12.040.000,00-TL (On İki Milyon Kırk Bin Türk Lirası) 47.280,00-TL/ay (Kırk Yedi Bin İki Yüz Seksen Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	14.448.000,00-TL (On Dört Milyon Dört Yüz Kırk Sekiz Bin 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 Uzman</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 24.10.2023 itibariyle başlanmış 25.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1217 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 "Bir Bodrum Bir Zemin Ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası" 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 değerlendirme 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 25.01.2023 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; Özel 2022-1268 rapor numarası ile 15.12.2022 tarihinde ve Özel 2023-419 rapor numarası ile 19.06.2023 tarihinde raporlar hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-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 : % 25
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 değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Amasya - Merzifon
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Camicedit
CİLT - SAYFA NO	: 1/45
ADA - PARSEL	: 382/9
YÜZÖLÇÜM	: 163.50 m ²
TAŞINMAZ ID	: 129769381
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Bir Bodrum Bir Zemin Ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası
ARSA PAYI	: Tam
MALİK - HİSSE	: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Tam
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Tescili – Tarih: 23.08.2023 - Yev: 15153

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 04.12.2023 tarih, 14:16'da alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 bila tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir ve aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

RESMİ EVRAKLAR								
SIRA	RESMİ TÜRÜ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	Yeni Yapı	Banka Binası	1	41200,00	5	8.10.1985	112/22	3/B
		Ortak Alan		40,00				
2	Tadilat	Banka Binası	1	41200,00	5	7.08.2014	99/14	3/B
		Ortak Alan		40,00				
3	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Banka Binası	1	612,00	1	12.11.1987	66/4	2/C
4	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Banka Binası	1	452,00	5	2.08.2019	52/19	3/B
		Ortak Alan						

Not: Taşınmaza ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinde belirtilen inşaat alanları incelendiğinde '41.240 m²' 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 İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

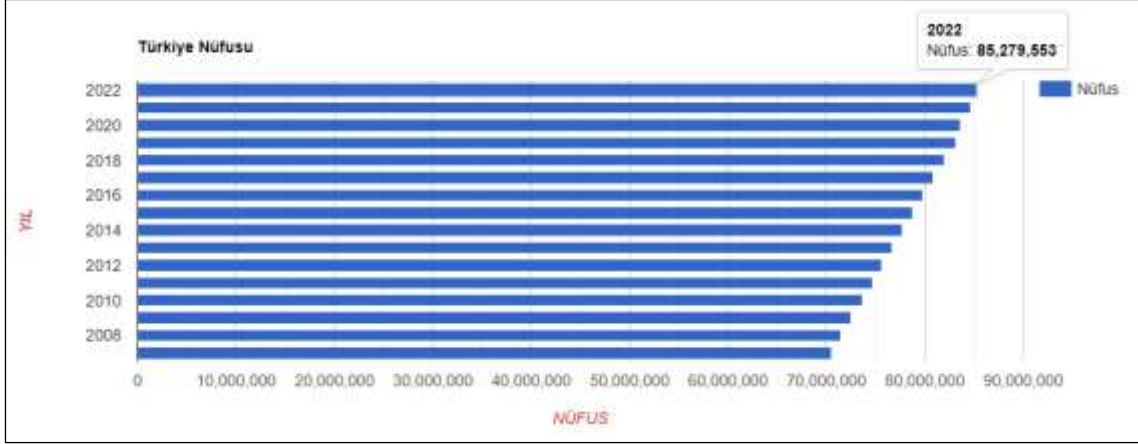
Amasya ili; Orta Karadeniz Bölümü'nün iç kısmında yer almaktadır. Doğudan Tokat, güneyden Tokat ve Yozgat, batıdan Çorum, kuzeyden Samsun illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 5.701 km² dir. Toplam sınır uzunluğu 492 km olan ilin Samsun'la 169 km, Tokat'la 165 km, Yozgat'la 6 km, Çorum'la 152 km. sınır 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.



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

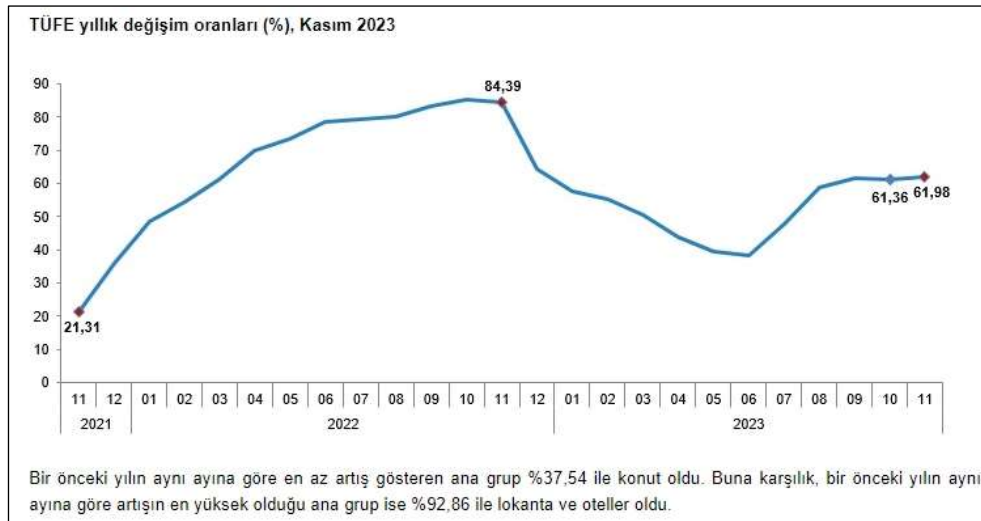
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



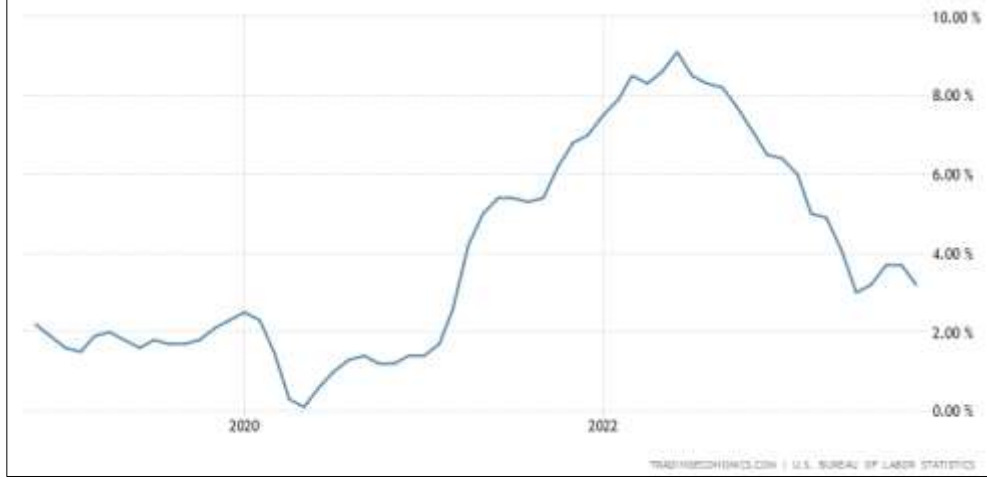
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



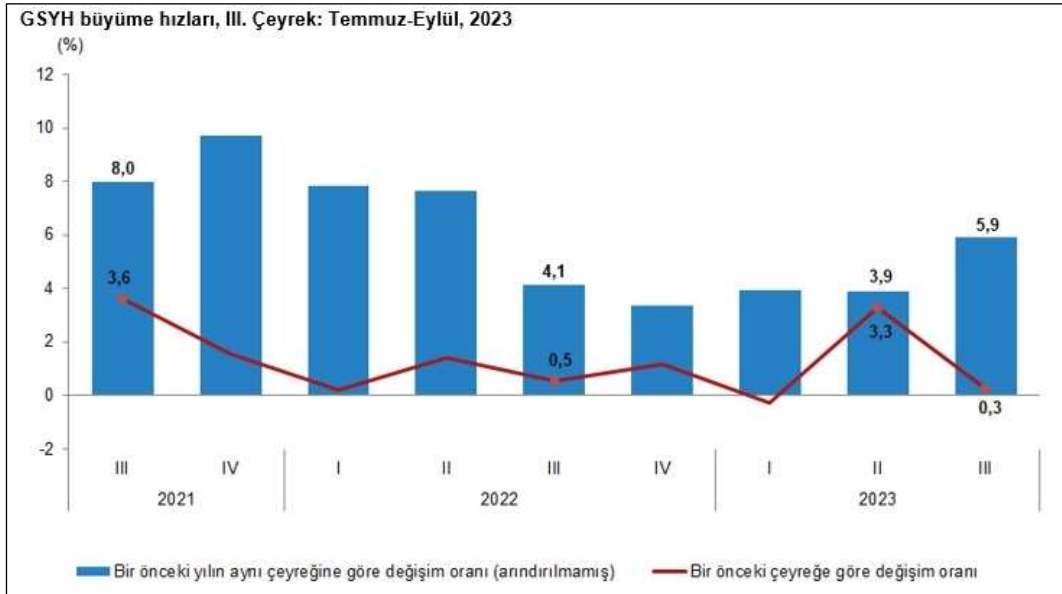
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

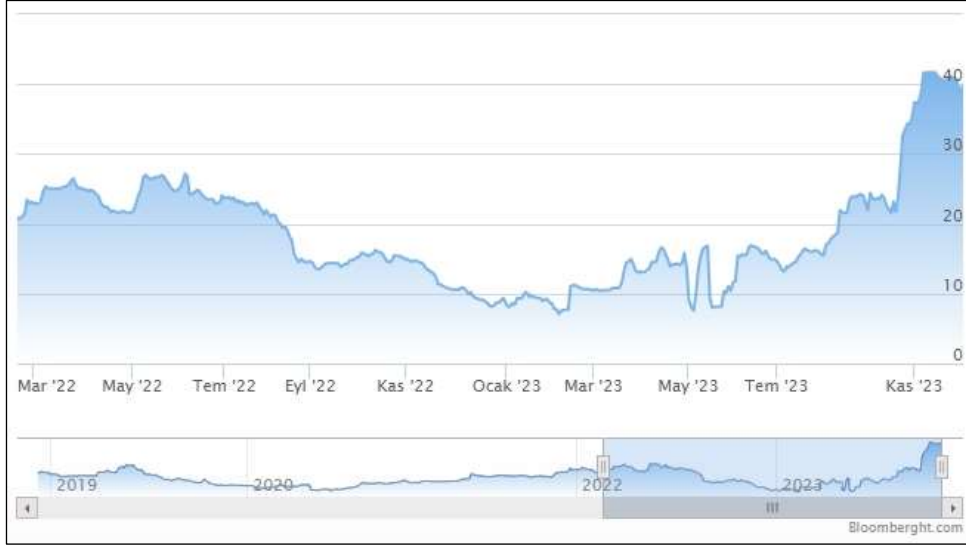
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



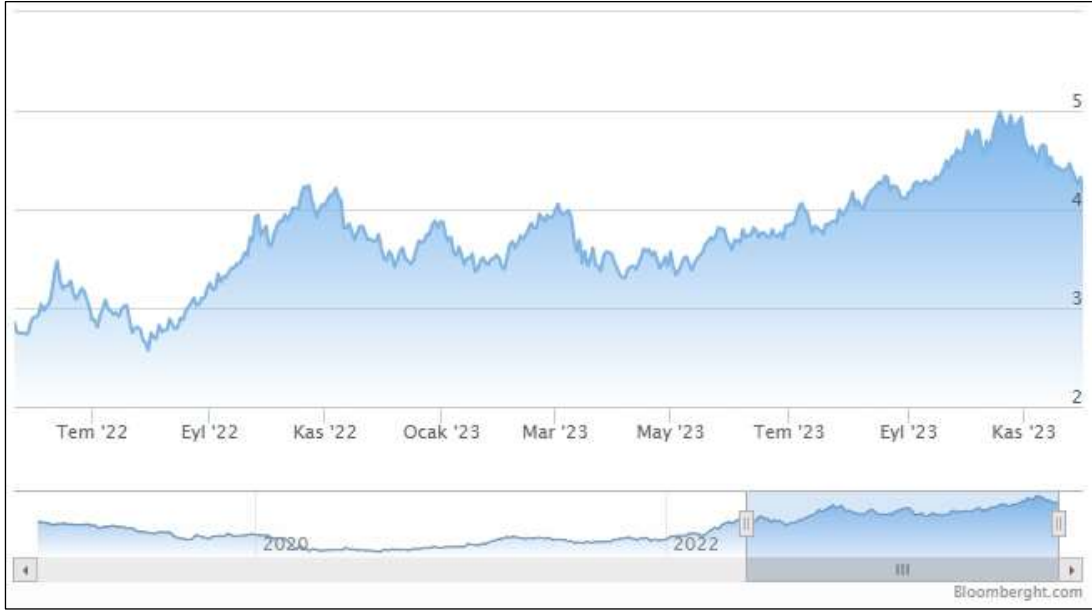
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

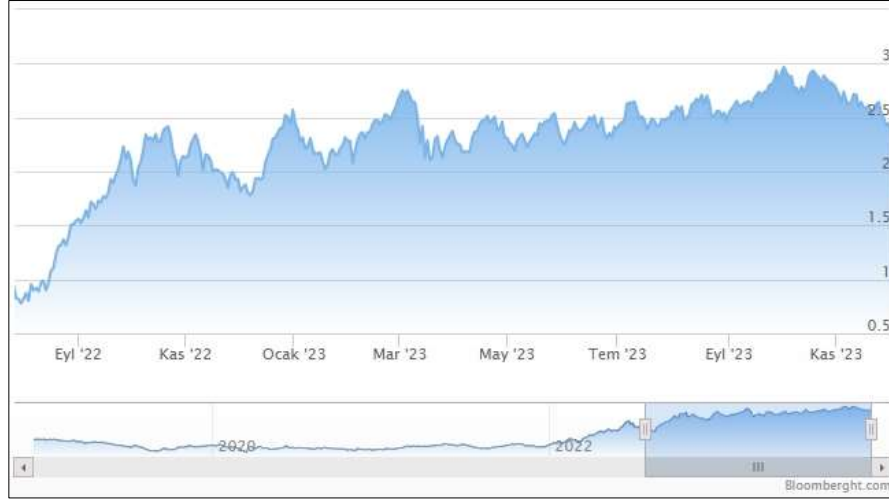


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



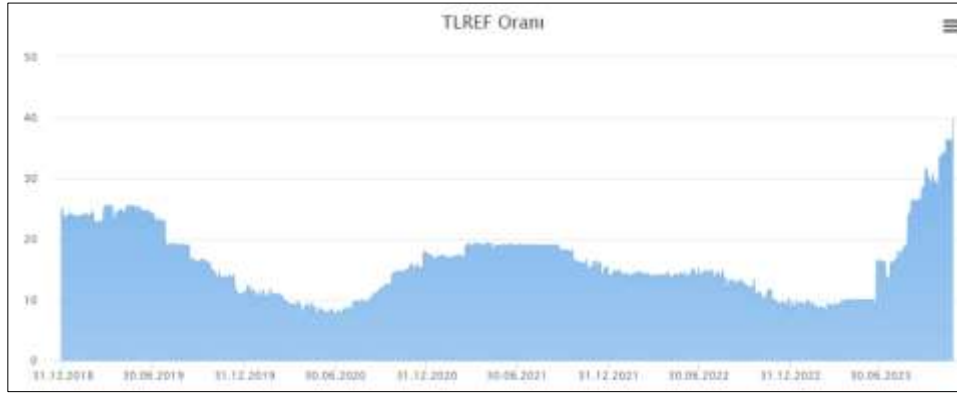
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



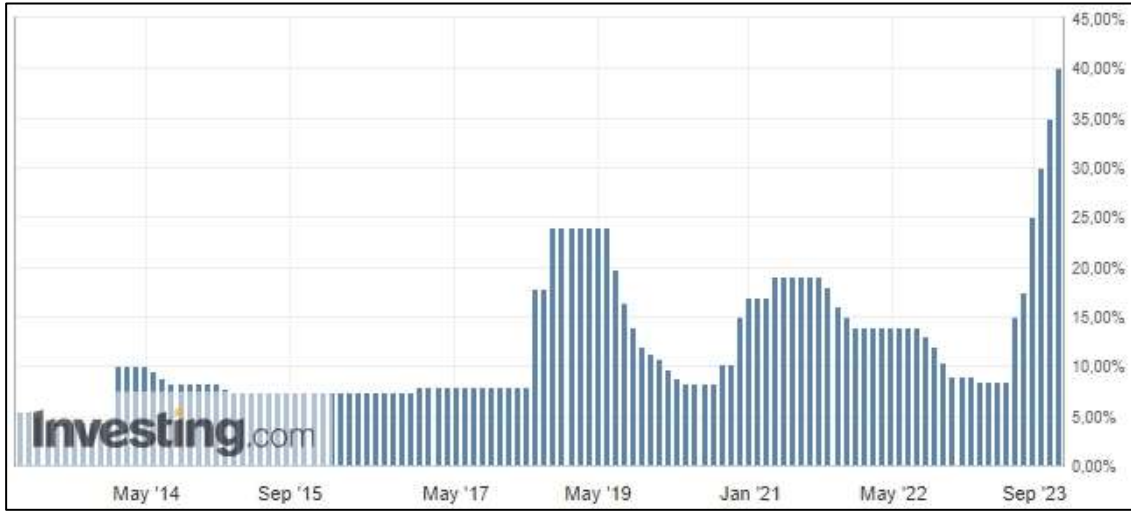
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %42 civarındadır.



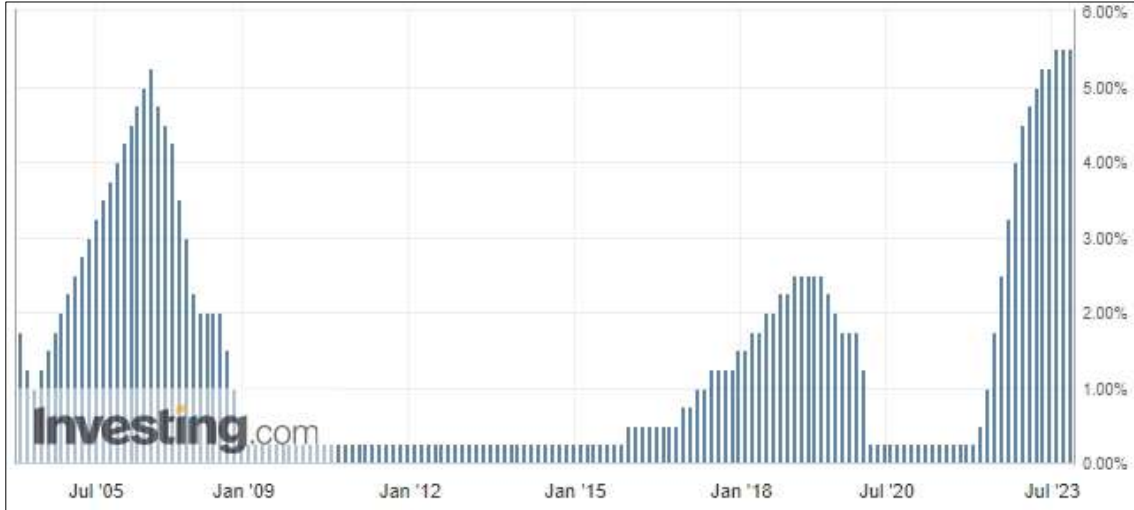
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

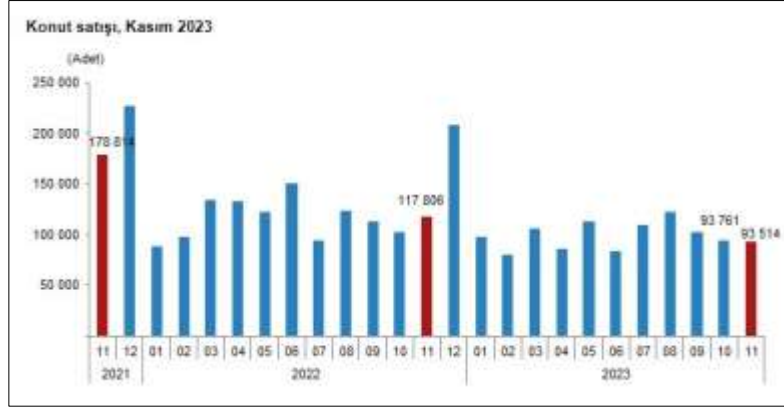


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TUIK)

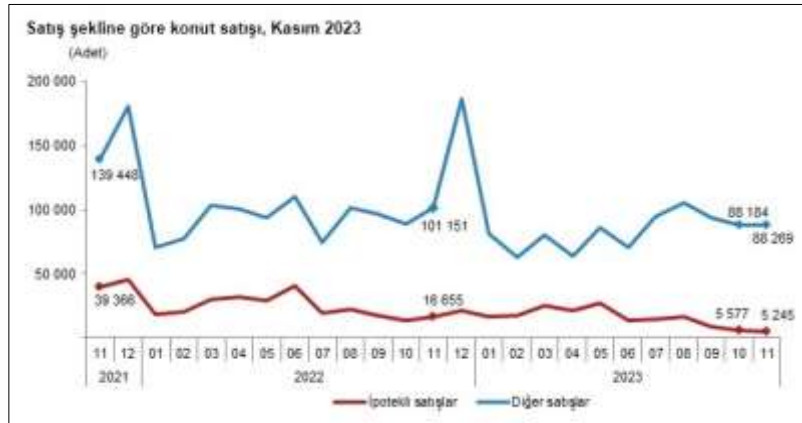
Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93.514	117.806	-20,6	1.087.349	1.277.659	-14,9
İpotekli satış	5.245	16.655	-68,5	171.706	258.524	-33,6
Diğer satış	88.269	101.151	-12,7	915.643	1.019.135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93.514	117.806	-20,6	1.087.349	1.277.659	-14,9
İlk el satış	30.472	37.380	-18,5	328.299	382.190	-14,1
İkinci el satış	63.042	80.426	-21,6	759.050	895.469	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)

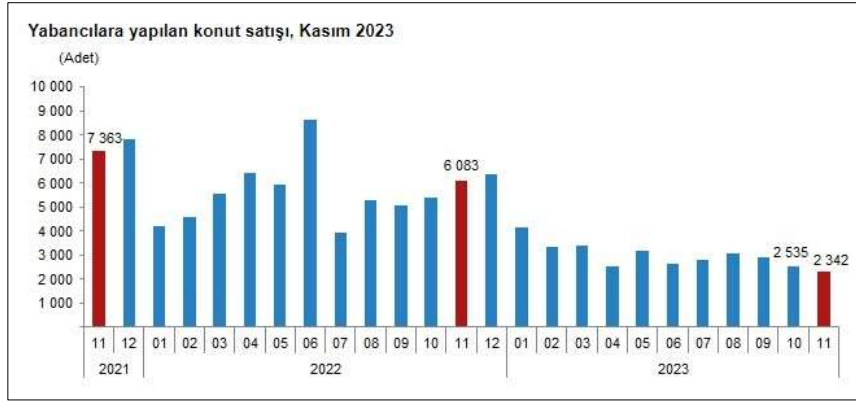


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



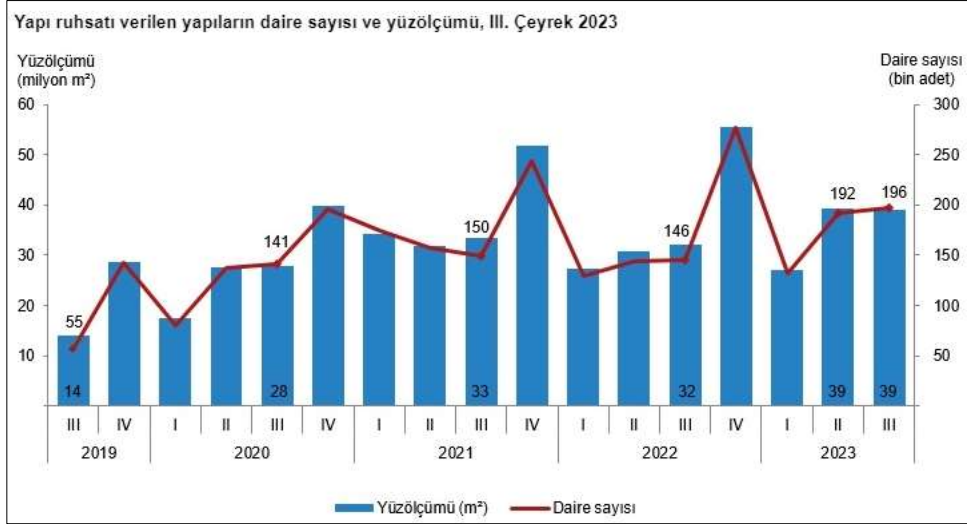
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



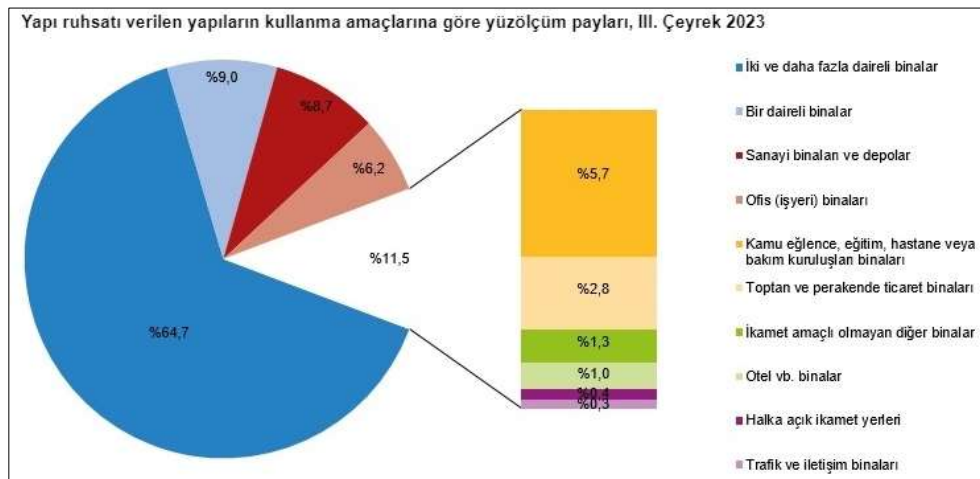
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023		23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)

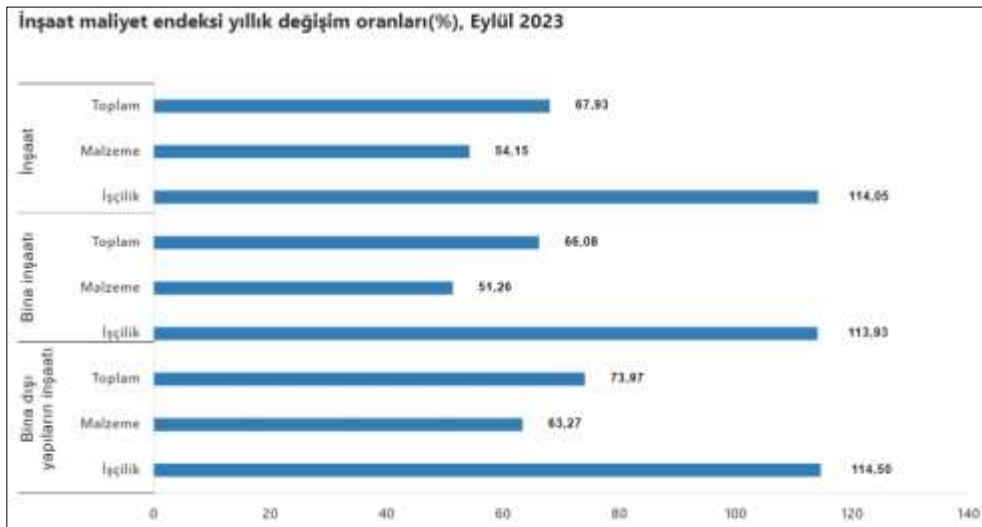


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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” vasıfıdır. Taşınmazın bulunduğu 382 ada 9 parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel Hacı Rahat Caddesi cephelidir.

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 Projeye 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 Gerektirir 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(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 *gerekten* 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 değerlendirilmede 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 değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 sayılaştırdıklarına 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 125 m², asma katta 120 m², dükkan 6.750.000 TL bedelle satılıktır. Asma katın ticari kabiliyeti düşük olduğu için asma kat ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. (İndirgenmiş alan: 185 m²)

İlgilisi : 0 534 292 48 48

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 25 m², bodrum katta 25 m² asma katta 25 m² alanlı dükkan 1.750.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum ve asma katların ticari kabiliyeti düşük olduğu için kat asma kat ½ oranında, bodrum kat ise 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : ~46 m²

Not: Emsal taşınmaz ticari yoğunluğun daha fazla olduğu bir bölge de olduğu için konumda bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 545 620 55 05

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde, zemin katta 80 m² kullanım alanlı dükkan 2.100.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 541 789 78 20

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde cephe, zemin katta 50 m² kullanım alanlı dükkan 2.250.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz ticari yoğunluğun daha fazla olduğu bir bölge de olduğu için konumda bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 546 646 63 66

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	185,00m ²		46,00m ²		80,00m ²		50,00m ²	
Satış fiyatı	6.750.000 TL		1.750.000 TL		2.100.000 TL		2.250.000 TL	
m ² birim fiyatı	36.486 TL		38.043 TL		26.250 TL		45.000 TL	
Pazarlık	7%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	15%	-	20%	+	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	33.932 TL		30.435 TL		30.188 TL		33.750 TL	
Ortalama Birim fiyat	32.076TL/m ²							

Emsal 5 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 63 m², bodrum katta 63 m² kullanım alanlı dükkan 8.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 84 m²

İlgilisi : 0 532 055 63 34

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 90 m², bodrum katta 90 m² kullanım alanlı dükkan 25.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 120 m²

İlgilisi : 0 543 683 30 14

Not: Konu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, zemin katta 270 m², bodrum katta 273 m² ve asma katta 240 m² kullanım alanlı dükkan 35.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat 1/3 oranında, asma kat ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 481 m²

İlgilisi : 0 546 490 05 01

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

Emsal 8 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 90 m² dükkan için aylık 10.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Dükkan kirasının güncel sözleşme üzerinden yapıldığı bilgisi alınmıştır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	84,00m ²		120,00m ²		481,00m ²		90,00m ²	
Satış fiyatı	8.000 TL		25.000 TL		35.000 TL		10.000 TL	
m ² birim fiyatı	95 TL		208 TL		73 TL		111 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	30%	+	25%	-	35%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	121 TL		150 TL		96 TL		111 TL	
Ortalama Birim fiyat	120TL/m ²							

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 3. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan 85 m² brüt kullanım alanına sahip ofis 1.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve yapı kalitesi bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 543 683 30 14

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 4. Kat konumlu, iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan 130 m² brüt kullanım alanına sahip ofis 2.050.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve yapı kalitesi bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 545 776 08 99

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 2. Kat konumlu, , iç mekanı rapora konu taşınmaza göre daha bakımlı olan 130 m² brüt kullanım alanına sahip ofis 1.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve yapı kalitesi bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 541 868 02 05

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 2. Kat konumlu, 133 m² brüt kullanım alanına sahip ofis 1.420.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz yapı kalitesi bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 541 723 49 42

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	85,00m ²		130,00m ²		130,00m ²		133,00m ²	
Satış fiyatı	1.150.000 TL		2.050.000 TL		1.950.000 TL		1.420.000 TL	
m ² birim fiyatı	13.529 TL		15.769 TL		15.000 TL		10.677 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	15%	-	20%	-	20%	-	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	9.471 TL		10.250 TL		9.750 TL		9.075 TL	
Ortalama Birim fiyat	9.636TL/m ²							

Emsal 13 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1. Kat 135 m2 kullanım alanlı ofis 5.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (37,00 TL/m2 x 1,20 konum şerefiyesi= 44 TL/Ay)

İlgilisi : 0 544 339 28 70

Beyan (Kiralık Ofis): Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif ilanı bulunan emlakçı ile yapılan görüşmede bulunduğu konum ve yapı kalitesi açısından 40 TL/m2 - 50 TL/m2 arasında olabileceğini beyan etmiştir.

Aslan Emlak: 0 542 428 63 02

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



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 30.000 TL/m² ile 40.000 TL/m² aralığındadır. Söz konusu taşınmazların aylık kira birim değerleri ise 90 TL/m² ile 135 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 9.000 TL/m² ile 11.000 TL/m² aralığında, kira değerleri ise yapı kalitesine göre 35-50 TL/m² aralığındadır. Taşınmazın bakım ihtiyacı göz önünde bulundurularak normal katlar için satış değeri 9.636 TL/m² olarak, kira birim değeri 44 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 32.076 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 1/2 oranında indirgeme yapılmıştır. Diğer katların birim değeri belirlenirken bölgedeki ofis nitelikli gayrimenkul emsalleri araştırılmış ortalama 9.000 – 11.000 TL/m² aralığında olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın tadilat ihtiyacı göz önünde bulundurularak aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.

PAZAR YÖNTEMİ			
KAT	YÜZÖLÇÜM (m2)	BİRİM FİYAT (TL/m2)	DEĞER (TL)
BODRUM	166	₺10.692,00	₺1.774.872,00
ZEMİN	166	₺32.076,00	₺5.324.616,00
1. KAT	140	₺16.038,00	₺2.245.320,00
2. KAT	140	₺9.636,00	₺1.349.040,00
3. KAT	140	₺9.636,00	₺1.349.040,00
TOPLAM			₺12.042.888,00
			~ ₺12.040.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazın değeri **12.040.000,00 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 değerlendirilmesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

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 değerlendirilmesinde 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 değerlendirilmesinde 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	8.100 TL/m ²	=	6.091.200,00-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 da 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) Değerleme 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 için değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) İndirgeme 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 gelinine 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 120 TL/m², 1. Katın zemin kat ile bağlantısı dikkate alınarak 60 TL/m², diğer normal katlar için 44 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 DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
Bodrum Kat	166	40,00 ₺	6.640,00 ₺	79.680,00 ₺	/	0,05	1.593.600,00 ₺
Zemin Kat	166	120,00 ₺	19.920,00 ₺	239.040,00 ₺	/	0,05	4.780.800,00 ₺
1. Normal Kat	140	60,00 ₺	8.400,00 ₺	100.800,00 ₺	/	0,05	2.016.000,00 ₺
2. Normal Kat	140	44,00 ₺	6.160,00 ₺	73.920,00 ₺	/	0,045	1.642.666,67 ₺
3. Normal Kat	140	44,00 ₺	6.160,00 ₺	73.920,00 ₺	/	0,045	1.642.666,67 ₺
TOPLAM DEĞER			47.280,00 ₺				11.675.733,33 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~11.675.000,00-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 **~47.280,00 -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 değişkenlik 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 İzlene 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 Gereklileri 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 İle 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 Bulunmadığına 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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-2/019-30643) 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 Kanun’unun geçici 16.’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” 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 değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **12.040.000,00 -TL** ve Yazıyla; **(On İki Milyon Kırk Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 14.448.000,00-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.*

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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 menfaaımız 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

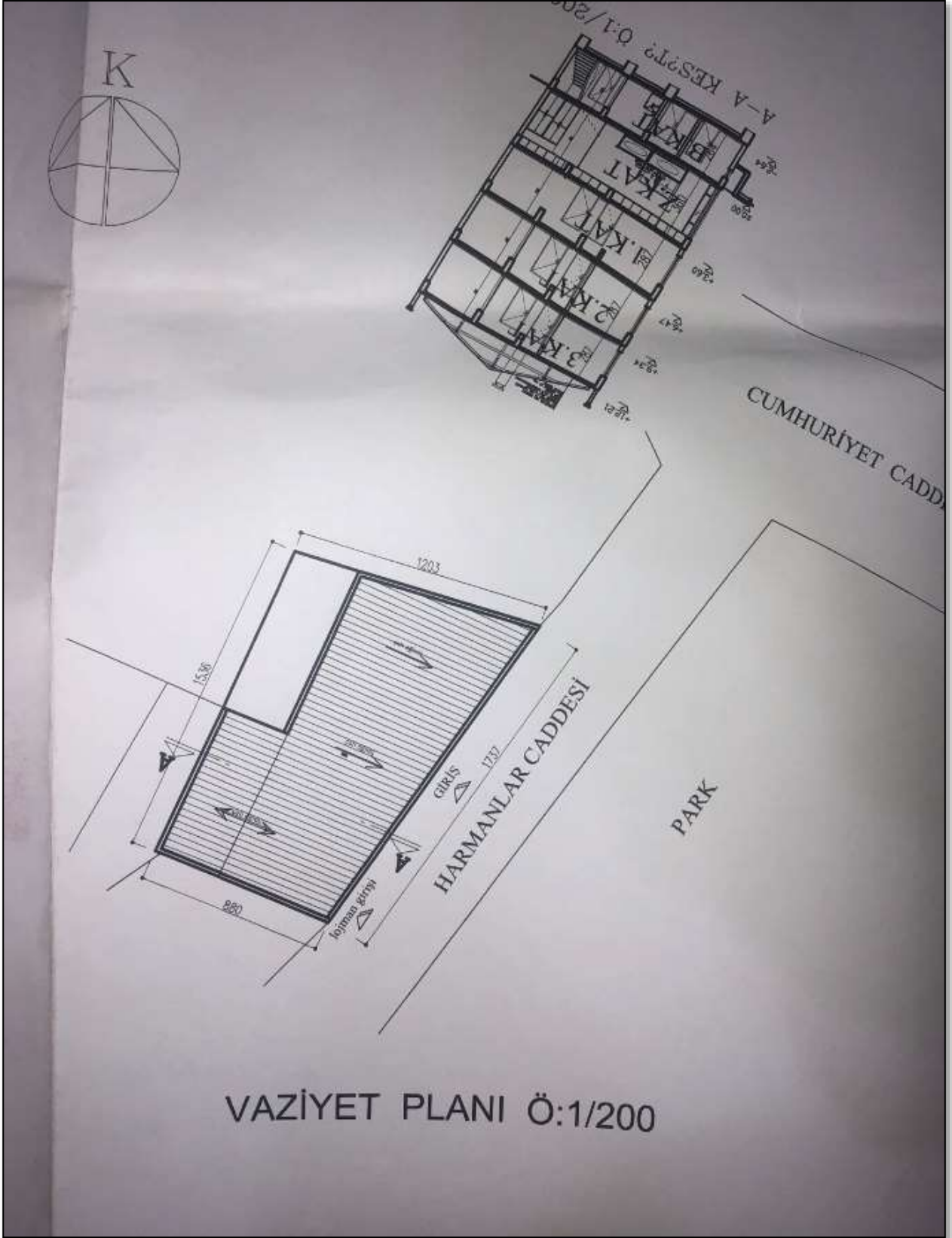
Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

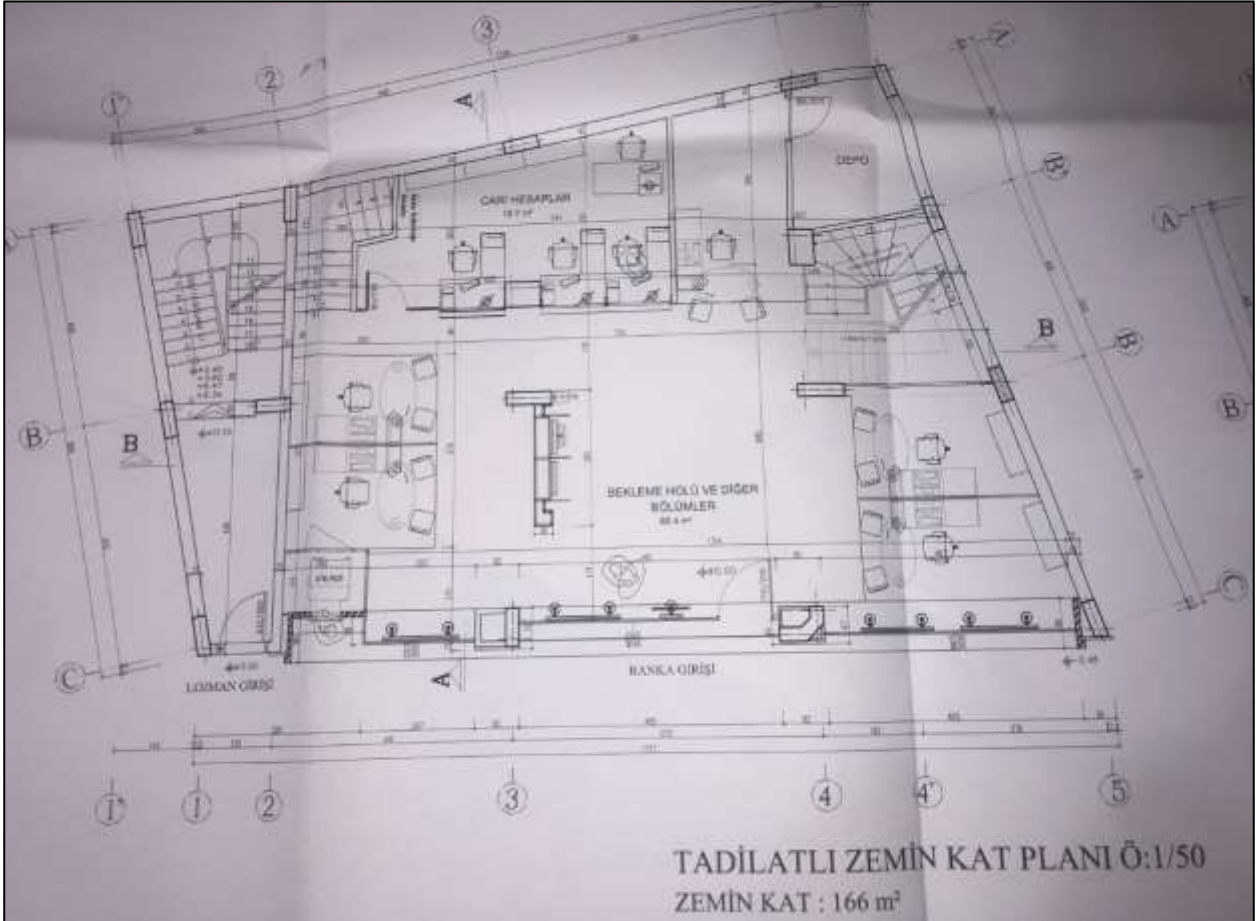
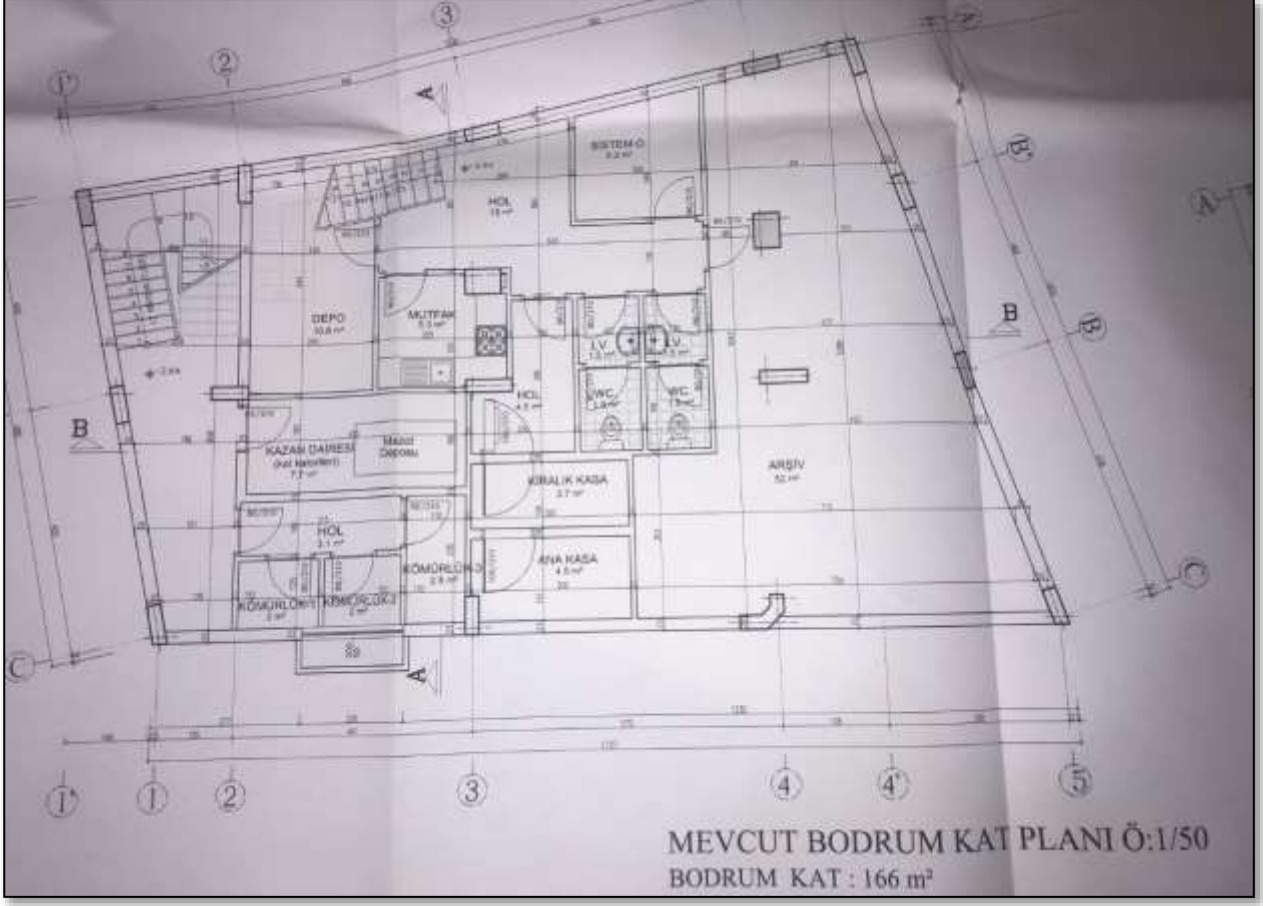
MİMARİ PROJE

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	MARALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI		
	İLÇESİ	MERZİFON	CAMİCEDİT	30.27.A.a	382	9	166 m ²		
	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	3130971522					
			TC KİMLİK NO	15658446100					
			ODA SİCİL NO	25483					
			BÜRO TESCİL NO	05-021					
			İMZA VE KASE					Selda EYMİRLİ KELEŞ Mimar Dip. No: 1035 Oda Sicil No: 25483	
			SANTİYE ŞEŞİ		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.					
BÜRO TESCİL NO				TARİH					
TC KİMLİK NO				ODA BELGE NO					
TUS GÖREVLİSİ		İMZA KASE							
ODA SİCİL NO		Selda EYMİRLİ KELEŞ							
BÜRO TESCİL NO		Mimar							
TC KİMLİK NO		Dip. No: 1035 Oda Sicil No: 25483							
T.M.M.O.B. MİMARLAR TEMSİLCİLİĞİ ONAYI									
RUHSAT TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO	KARTEKS NO	DOSYA NO					
BELEDİYE KONTROL			ONAY						
Serdar NEVCANOĞLU İnşaat Teknikeri			İMARİŞLERİ MÜDÜRÜ						
			Murat ALIĞI İnşaat Teknikeri						
5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI UYARINCA, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZİNİ OLMADAN YAYINLANAMAZ YAYINLANAMAZ MİMARLAR ODASI DENETİMİ VE İLGİLİ İDARENİN ONAY KASELERİ BİSİNDİ EKLENME VE SİLİNTİ YAPILAMAZ									

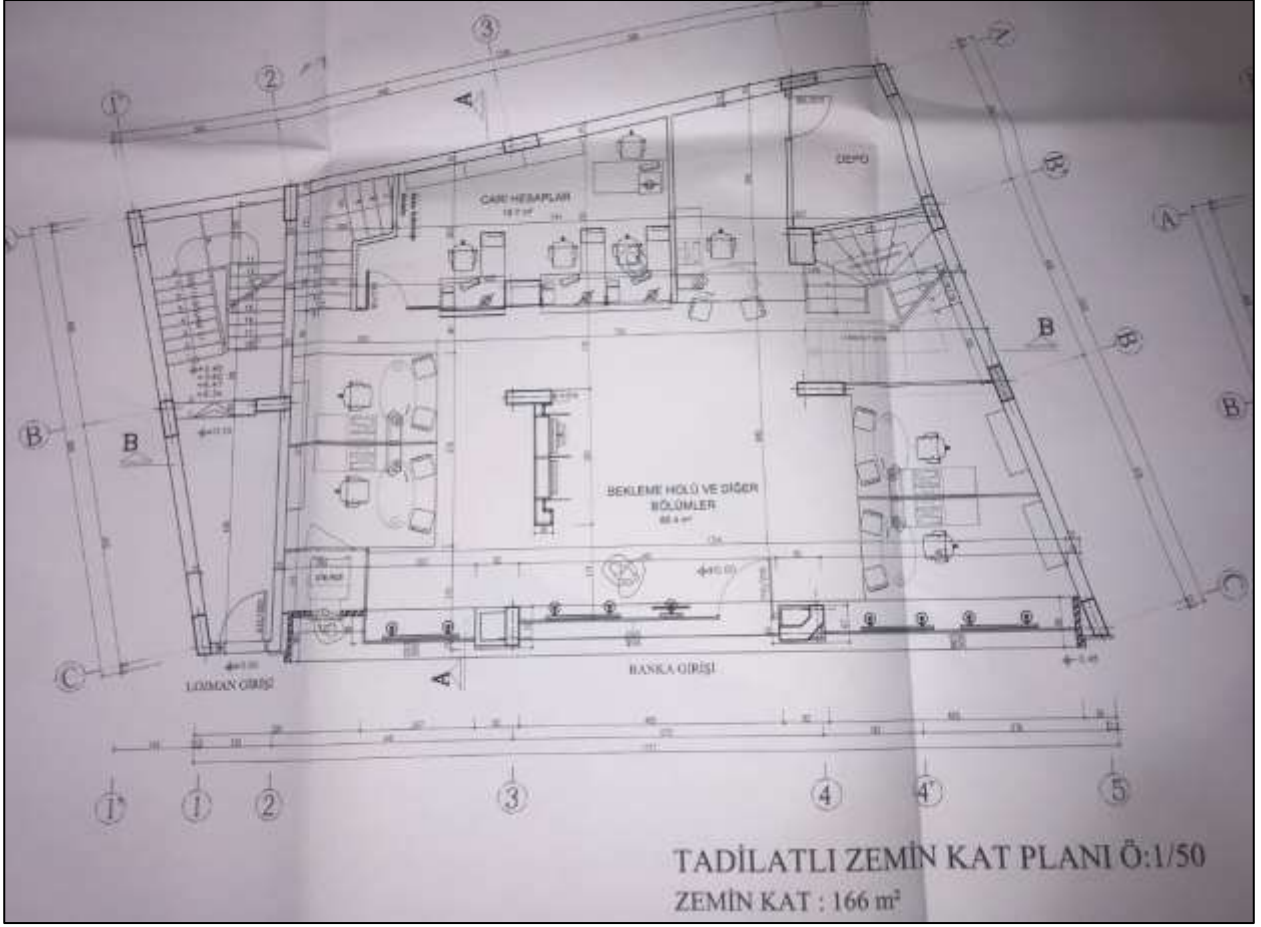
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi: ...
Ada ve parsel No: 352 Ada 1 Parsel

Yapı Türü: ...
Ada, blok ve/veya ünvanı: ...

Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kağıdı: Yeni yapının tamamı için verilmiştir. İlavə yapı için verilmiştir. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Yapının biten kısmının için evvelce verilen kullanma izin kağıdının varsa: Tarihleri: ...
Cilt No.: ...
Sayfa No.: ...

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi: 112/22 8.10.1985
Varsa ilk ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi: 6/4 12.11.1982

Bölüm III — Yapının kullanım maksadı ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (x)	M ²	Kullanış maksadı (x)	M ²
1 - Ev	135	11 - Ardiye	
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkan (sayısı)	47	13 - Hastahane	
4 - Otel (zem. m ²)	166	14 - Spor salonu	
5 - İhtarı		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		TOPLAM	612 m ²

Bölüm IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistemi: Yığma İskelet Cinsi: ...
Cinsi: BAK Dolgu malzemesi cinsi: Tuğla

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde: Yol seviyesi altında: Toplam:

Bölüm VI — Yapının Süresi

Yapının başlangıç tarihi: 8.10.1985
Yapının bittiği tarih: 12.11.1982

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

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

Bölüm VIII — Konuların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>		Kalorifer		
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu (varsa)	<input checked="" type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	
İçeride	<input checked="" type="checkbox"/>		Fosseptik		
Avluda	<input type="checkbox"/>		Asansör		
Diğerde	<input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (x)	Daireselin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1 Odalı					
2 "					
3 "	3	135			
4 "					
5 "					
6 "					
7 ve +					
Toplam		399 m ²			

(*) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir ebede diğer ortalamaya yuvarlanmıştır.

Not: Zemin kat (yzeri) 166 m² 1.2.3. Normal katlar her biri 135 m² m. n. verilmiştir.

Bölüm VIII — Konuların Özellikleri

Daireselin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
Mutfak	<input checked="" type="checkbox"/>		2
Banyo	<input checked="" type="checkbox"/>		3
Helâ	<input checked="" type="checkbox"/>		3
Parke döşeme			

8.10.1985 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) (ilavesi) (kuşan) için "Yapı Kullanma İzin Kağıdı" verilmiştir. 20/11/1982

Tasdik alınır.
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Belediye Tabibi
Tehnisyan

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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı WELDA EYMİR/KELEŞ	102 T.C. Kimlik no 1989444130	103 İşletme no 29482	104 Adres DÜŞÜNME MAH. İSTASYON CAD. NO: 52 E/1 KAT: NO: 14 GÜMÜŞHACIÖZÜ / AMASYA	105 İmza
Statik	106 Adı Soyadı GEMAL ALP/EROLU	107 T.C. Kimlik no 1483579432	108 İşletme no 80028	109 Adres DÜŞÜNME MAH. GÜMÜŞHACI CAD. NO: 52 E/1 KAT: NO: 5 GÜMÜŞHACIÖZÜ / AMASYA	
Elektrik	110 Adı Soyadı EMEL ÖZTİN	111 T.C. Kimlik no 1538847334	112 İşletme no 11921	113 Adres DÜŞÜNME MAH. GÜMÜŞHACI CAD. NO: 52 E/1 KAT: NO: 5 GÜMÜŞHACIÖZÜ / AMASYA	
Mevcut İzin	114 Adı Soyadı BAHMET ANIL	115 T.C. Kimlik no 237223884	116 İşletme no 17348	117 Adres BAHMET ANIL İNŞAATCI BUL. NO: 8/1 C/1 KAT: NO: 1 İNEMLERİN / AMASYA	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı	107 Yetkili olan adı soyadı, T.C. Kimlik no	108 İşletme no	109 Adres	111 İmza	
		106 İşletme no ve adres			
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı Soyadı WELDA EYMİR/KELEŞ	113 T.C. Kimlik no 1989444130	114 İşletme no 29482	115 Adres DÜŞÜNME MAH. İSTASYON CAD. NO: 52 E/1 KAT: NO: 14 GÜMÜŞHACIÖZÜ / AMASYA	116 İmza	
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Fiyat / Kuruluş adı	119 EKB uygun adı ve sayı	120 EKB zaman aralığı ok	121 Enerji Performans sınıfı	122 Enerji rapor numarası
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB sertifikası no	124 YB bilgileri verilen kuruluş adı	125 YB bilgileri verilen kuruluş yeri no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Değer(TL) 1854,34	128 Harcun tarihi 16.07.2019	129 Harcun numarası 18038	
130. Diğer Hususlar					
307 ADA 5 PARSELE BULUNAN B.A.K.4 KATLI BAŞA BOĞURUM ZEMİN KAT+1, NORMAL KAT İYERİN İÇİN BİR YAPILANMA İZİN BELGESİ ÖZETLENMİŞTİR.					
Yapı sahibinin 23.07.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süreci içinde yapılan, üsteliden belirtien, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağimsız bölümler de dâhil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duycuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında fan ve sağlık bakımından sakınca görülmüdüğü tespit edilmiş, ilgililerinde arzulan alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPILANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumlulardan 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 MEHMET AKSOY İNŞAAT TEKNİKERİ-207 138403434 23.07.2019	132 Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih WAHMET ANIL HELVA İNŞAAT TEKNİKERİ 138888484 23.07.2019	133 Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih CURAL ÇARÇAN BELEDİYE İYERİ HEDİM 2307212714 23.07.2019			
134 Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih BERKAY MEVCANOĞLU BAŞKAN YERİNDEKİ BAŞKAN V. 207211182 23.07.2019	135 Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih MEHMET TUNÇER BAŞMAK BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI 1325242228 23.07.2019				

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yapı Denetim					
İmarat	İSAAK İYİDOĞU	08 TC kimlik no	0805446102	TC kimliği ve T.C. kimlik belge no	08 Adres
Statü	CELAL ALPÖZKAN	TC kimlik no	1190024402	08 Adres	08 Adres
Denetim	ÖNAL ÇETİN	TC kimlik no	1308047134	08 Adres	08 Adres
Denetim kurumu	KHATİM BEL	TC kimlik no	2067028064	08 Adres	08 Adres
FENNİ MÜSÜLÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100 Kuruluşun adı	101 Yabancılara ait şirket, TC kimlik no	102 Vergi kimlik no	104 Adres	105 İletişim	
		103 İmza belge no ve tarihi			
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106 Gelir matrahı	107 Müktesse tarihi	108 Müktesse no	109 Saha (T/L)	110 Dalgı miktarı(m ²)	111 Kaba miktarı(m ²)
1. Fikri mülkiyet					
2. İmarat ruhsatı tarihi	23.07.2014	32321	304,34	112 Kaba miktarı (m ²)	
3. Çıplak bedel	23.07.2014	32322	300	113 Kaba miktarı (m ²)	
4. Çıplak				114 Kaba miktarı (m ²)	
5. Dışarı	23.07.2014	32323	812,5	115 Kaba miktarı (m ²)	
6. TOPLAM			706,74	116 Kaba miktarı (m ²)	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı satışının, mübâhâhâdinin, gardiye şefinin, proje müşâhâhâdinin, fennî müşâhâhâdinin ve/veya yapı denetim kuruluşuna yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uyurulmuş yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelendirilmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin vizesi için inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri, Aksi takdirde verilen ruhsat hükümleriz olup, yücüm Ruhsat alınacaktır.					
118 Denetimci teknik elemanın adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	119 Kontrol edenin adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Çıplak miktarı adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 Çıplak miktarı		
SERCAN MÜCÇANOĞLU İNŞAAT TEKNİĞİ 25/7074181 07.08.2014	MEHTAP AKSOY İNŞAAT TEKNİĞİ 130830848 07.08.2014	MURAT ALEK MİMLİ VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 192308006 07.08.2014	352270		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 Adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	126 İnşaatı mahallinde kontrol eden teknik görevlinin adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	
Vize Kontrolü					
127 Vize adı	128 Kontrol tarihi	129 Fennî müşâhâhâdinin adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	130 Teknik elemanın adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	131 Kontrol edenin adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih	
1. Temel/..../..				
2. Zemin açıklaması/..../..				
3. Temel/..../..				
4. Sıhhiyat/..../..				
5. Sıhhiyat/..../..				
6. Kuvvet/..../..				
7. Çatı/..../..				
8. Duvarlar/..../..				
9. Dış açıklama/..../..				
10. Karatâhâhâdinin Fennî müşâhâhâdini/..../..				
11. Müktesse tarihi/..../..				
12. Teknik Belgeleme tarihi/..../..				
127. Diğer Hususlar					
İNŞAATIN BAŞLAMASI İLE İLGİLİ İMZA VE İZİNLERİN ALINMASI İÇİN VERİLMİŞTİR. Tarih:/..../..					

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /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
Hava Jandırma	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	Firması: 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-64162473-115.02.01-35797
Konu : 382 Ada 9 parsel

27.10.2023

ŞEKERBANK MERZİFON ŞUBESİNE

İlgi : 24.10.2023 tarihli ve 2023-044-2774398 sayılı yazımız

İlgi yazı ile istenen Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, tapunun, 382 ada, 9 nolu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde bitişik nizam 5 kat (B5) ticaret alanında yer almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet Tuncer BASMACI
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

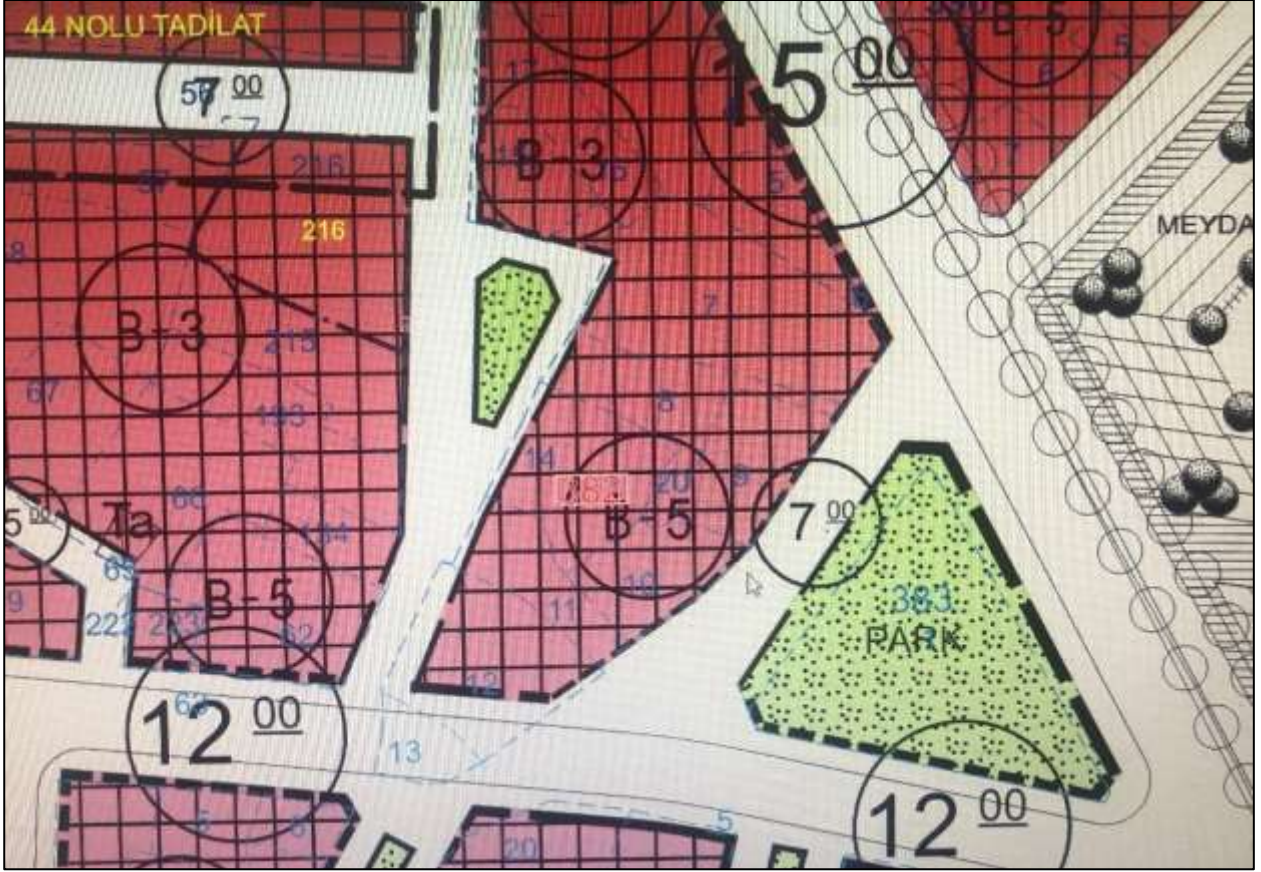
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ASkT1e-3y5ZR+-hJX/wL-3RbKbb-1Dc/qC4V Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ebys>

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:





Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



LOJMAN KATLARI



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası
Denetim ve Sicil Kurumu

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
Denetim ve Sicil Kurumu

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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.