

ŐKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
AMASYA – MERZİFON

BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI
KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-00027



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00027
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Amasya ili, Merzifon ilçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada, 9 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli taşınmaz.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Camicedit Mahallesi, Hacırabat Caddesi No:4A/A, Merzifon/Amasya Lojmanlar: Camicedit Mahallesi, Hacırabat Caddesi No:4/1-2-3, Merzifon/Amasya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	166,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	752 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+ Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.319.000
KDV Dahil	3.916.420

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	13.400
KDV Dahil	15.812

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Merzifon İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	19
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	20

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
8.2	Nihai Değer Takdiri	32
9	EKLER	33

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2021-00027

Raporun Türü : Amasya ili, Merzifon ilçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada, 9 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Amasya ili, Merzifon ilçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada, 9 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların 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) İkame 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.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

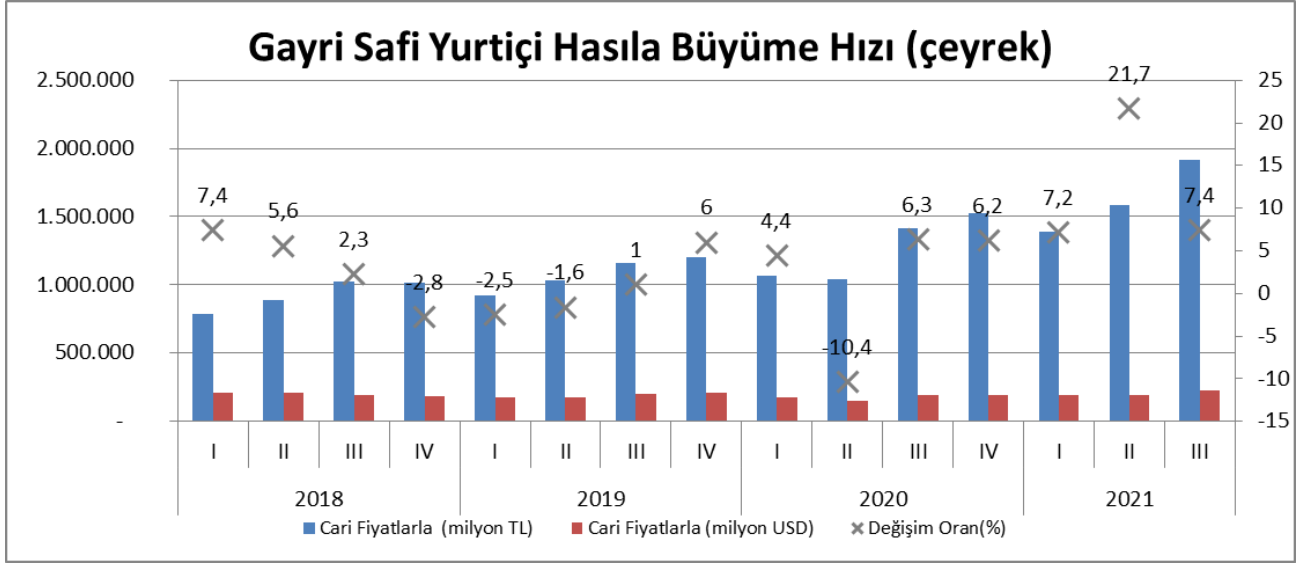
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

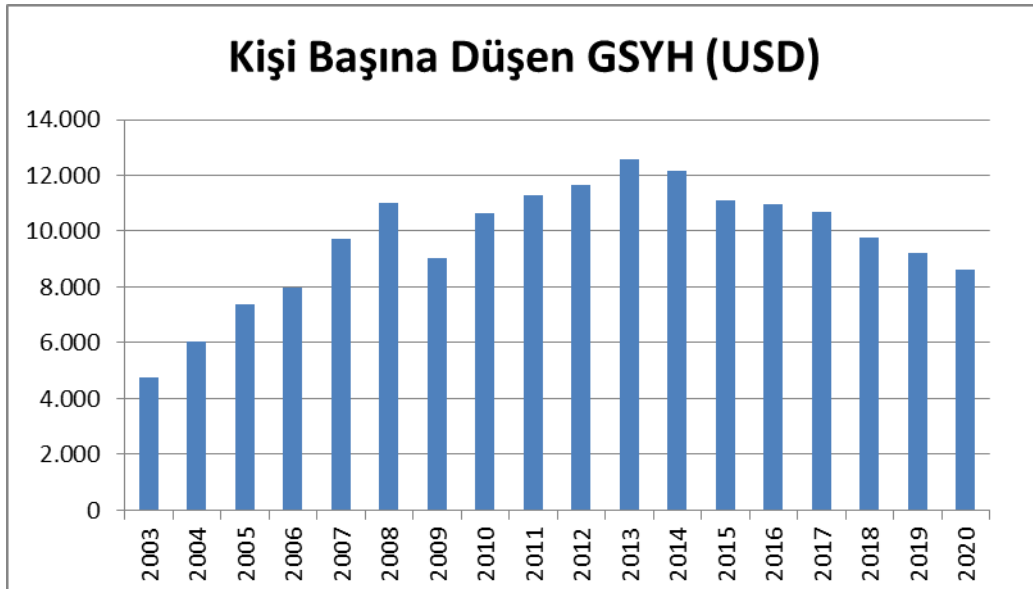
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

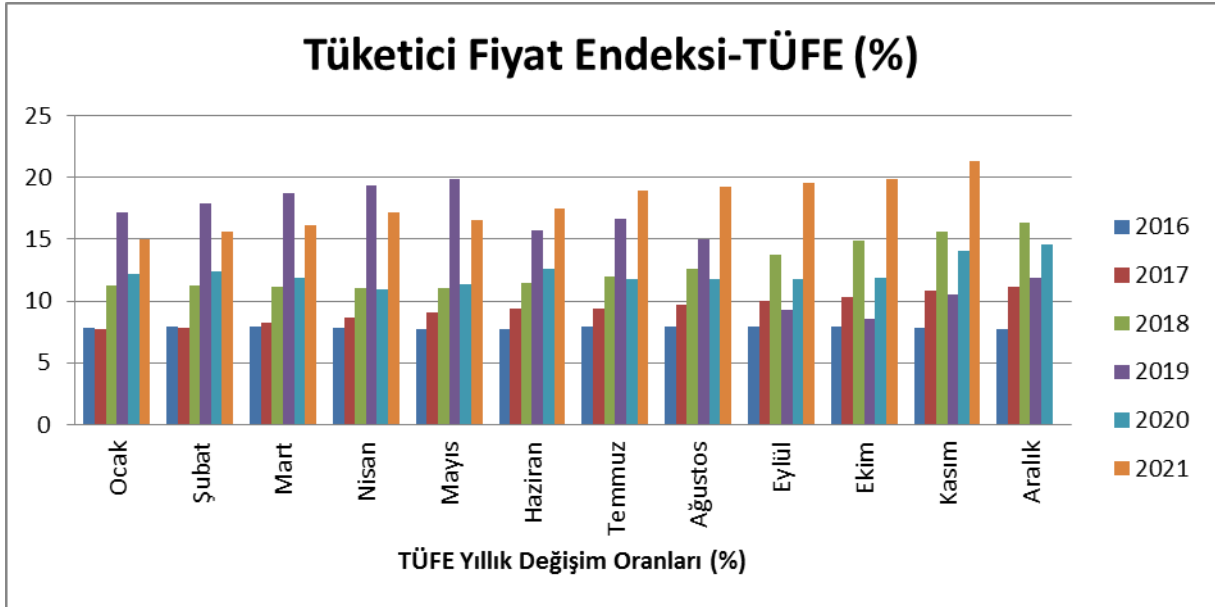
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladan (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülürleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitive dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

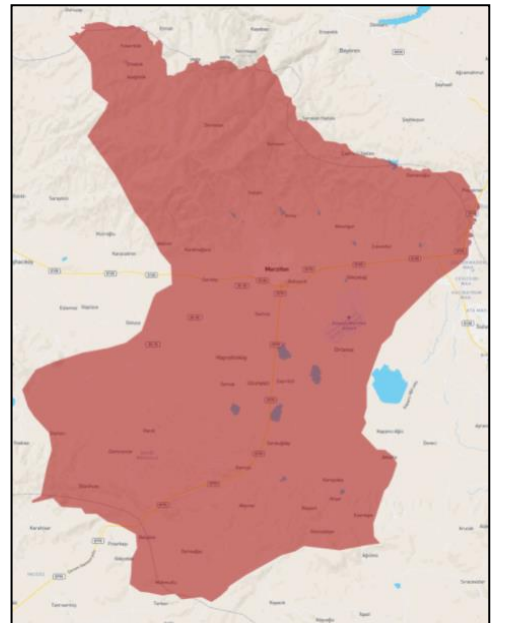
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Merzifon İlçesi

Orta Karadeniz bölümünde kıyıya paralel uzanan dağların gerisinde, dağlar ve platolar arasında küçüklü büyüklü havza ve ovalar uzanmaktadır. Bu kuşakta Tavşan (Taşan) Dağı’nın (1900 m) güney eteklerinde Doğudan Akdağ (2062 m.), batıdan İnegöl (1864 m.) güneyden Çakır ve Avrat Dağları ile çevrili Merzifon, Meşruf Deresi ile Paşa Deresi vadileri arasında kendi adıyla anılan ovada yer almaktadır. İlçe doğuda Suluova, batıda Gümüşhacıköy, güneyde Amasya Merkez ilçe, Çorum ili ve Mecitözü ilçesi, kuzeyde ise Samsun’un Vezirköprü ve Havza ilçeleri ile komşudur.

Merzifon’un, Karadeniz Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasında bir geçiş alanında bulunması öncelikle iklimine, dolayısıyla bitki



örtüsü ve tarımsal yapısına, nüfus ve yerleşme özelliklerine büyük etkide bulunmaktadır. 710 m. rakıma sahip Merzifon, 971 km² yüzölçümü ile il topraklarının % 17,1'ine sahiptir. 70 köy idari ünitesi bulunan Merzifon, kıyı kuşağındaki dağların yapısal düzeninin bozulduğu, kıyidan iç kesimlere elverişli geçişin olduğu, yükseltilerin alçaldığı ve Samsun Limanı'na kolayca ulaşım sağlanabilen bir geçit üzerindedir. Araştırma sahası tarih boyunca önemli yol güzergâhları üzerinde ve kavşak noktasında bulunmaktadır. Bunlardan biri geçmişteki önemi koruyamamakla birlikte yöresel hareketliliğe sahip olan Çorum- Merzifon- Havza- Vezirköprü- Oymaağaç güzergâhıdır. Diğeri ise bugünkü kara yolunu oluşturan Çorum-Merzifon- Havza- Kavak- Samsun yolu çağlar boyunca yörenin sosyo ekonomik açıdan hareketli olmasında etkili olmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Camicedit Mahallesi ise Amasya'nın Merzifon ilçesinde yer alan ve Merzifon ilçesinin en eski mahallelerinden olup, şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan, Büyük Hacı Hasan Cami, Taşhan, Bozacı Cami, Atatürk Anıtı ve çeşitli banka şubeleri ile sosyal donatı alanlarının yer aldığı bir merkezi bir mahalledir.

İlin toplam nüfusu 2020 ADNKS sonuçlarına göre 335.494 kişidir. Merzifon ilçe nüfusu 73.849 kişi olup, il nüfusunun yaklaşık %22'si ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Amasya
İlçesi	Merzifon
Mahallesi	Camicedit
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	382
Parsel No	9
Yüzölçümü	166,00 m ²
Niteliği	Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 14.03.2018 tarih 2125 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 520 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat yer almamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Amasya ili, Merzifon ilçesi, Camicedit Mahallesi, 382 ada 9 numaralı parsel; 03.04.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre ticaret lejantlı, bitişik nizam, 5 Kat, Hmax: 15,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin yola terki bulunmadığı, SİT alanından etkilenmediği bilgisi alınmıştır. Resmi imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- Bila tarihli mimari projesi
- 08.10.1985 tarih 112/22 no'lu yeni yapı ruhsatı
- 12.11.1987 tarih ve 6/4 no'lu yapı ruhsatı
- 20.11.1987 tarih 33/29 no'lu yapı kullanma izin belgesi
- 07.08.2014 tarih 99/14 no'lu tadilat yapı ruhsatı
- 02.08.2019 tarih 52/19 no'lu tadilat yapı kullanma izin belgesi

görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi toplam 612 m² için düzenlenmiştir. Ancak tadilat ruhsatında "Banka Binası: 41.200 m², ortak alan 40 m² olmak üzere 41.240 m² olarak yazmaktadır. Yapı taban alanı aynı ruhsatta 166 m², yapı toplam inşaat alanı 73.200 m² olarak yazılmıştır. Ruhsattaki rakamlarda ondalık verilerin hatalı yazıldığı, bu nedenle tadilat ruhsatında 41.240 m² toplam alanın sehven hesaplandığı düşünülmektedir. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır. Gayrimenkule ait 18.02.2020 tarih M2405BC39D71F numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir.

Taşınmazda yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmaz; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tapuda cins değişikliği yapılmıştır. Tebliğin ilgili maddesi uyarınca taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5.11 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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat
Yaşı	:	~40
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 166 m ² Zemin Kat: 166 m ² Normal Katlar: 140 m ² (140 m ² x 3 kat) Toplam: 752,00 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz bodrum kat; banka şubesine ait arşiv, depo, mutfak, ana kasa, kiralık kasa, sistem odası ve wc bölümlerinden, zemin kat; banka şubesi gişe, bekleme holü ve diğer bölümler ile depo; 1. normal kat; banka şubesine ait müdür odası, toplantı odası, bekleme odası ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.
- 2. ve 3. normal katlar lojman olarak tasarlanmış olup hali hazırda arşiv olarak kullanılmaktadır.
- Birinci normal kat 2014 yılına alınan tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile banka şubesi kullanımına çevrilmiştir.
- Lojmanlar 3 oda, salon, mutfak, hol, WC, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.
- Banka girişi ve lojman girişi zemin kat seviyesinde doğu cepheden Hacırabat Caddesi üzerinden yer almaktadır.
- Bodrum, zemin ve 1. kat zeminleri granit seramik duvarları alıç sıva üzeri saten boyadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup tavan asma tavandır.
- Zemin ve 1. normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Lojman zeminleri mozaik-seramik kaplı duvarları plastik boyalı, dış ve iç kapılar ahşap doğrama ve pencereleri alüminyum doğramadır. Lojmanların tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi kullanılmaktadır. 2. ve 3. normal katlar lojman olarak tasarlanmış olup boş durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Çarşı merkezli konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Taşınmaz eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 40 yıllık bir binadır.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Değerleme konusu gayrimenkul cins tashihi yapılmış ana taşınmaz vasfındadır. Fiili durumda zemin kat banka şubesi üst katlar lojman olarak kullanılmaktadır. Bu değerleme çalışmasında bölgede detaylı emsal araştırması yapılmıştır. Gayrimenkul ilçenin merkezinde, çarşı merkezi olarak adlandırılan ticari açıdan hareketli kısmında yer almaktadır. Dükkânlarda el değiştirme nadiren olmaktadır. Bölgede satılık bina, dükkân, büro ile kiralık dükkân ve büro emsallerine ulaşılmıştır. Değer tespitinde pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak

düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan bina, dükkân ve bürolar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın bulunduğu bölge ilçe merkezinin ticari açıdan en hareketli noktasıdır. Bölgede dükkân niteliğinde gayrimenkullerde el değiştirme nadiren yapılmaktadır. Bölgenin ticari açıdan hareketli olması nedeniyle ticari nitelikli gayrimenkullerde talep edilen fiyatlarda tutarsızlık gözlemlenmiştir. Son yıllarda kurumsal markaların (Gratis, Watsons, Lc Waikiki vb) bölgeye gelmesi ile kira fiyatlarında yükselme yaşanmıştır. Bu da mal sahiplerinin beklentilerini yükseltmiş, kira ve satış değerlerine yansımıştır. Emlakçılar ve esnaflar ile yapılan görüşmelerde kira ve satış değerlerinin de

uyumsuz olduđu, kira deęerlerinin satıř deęerleri ile kıyaslandığında geri dđnüş sűrelerinin 20 yıl ve űzerine çıktıđı gđzlemlenmiřtir. Dűzeltmeler yapılırken bu etkenler de gđz đnűnde bulundurulmuřtur.

Konu tařınmaza emsal teřkil edebilecek nitelikte ofis ve dűkkân emsal bilgileri takip eden tablolarda derlenmiřtir.

Pazar yaklařımda zemin kat dűkkân ve űst katlar bűro olarak ayrı bađımsız bđlűmler řeklinde varsayılarak deęer takdiri yapılmıřtır. Bđlgede satıřta olan dűkkân ve bűrolar ařađıda yer almaktadır.

SATILIK DŲKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alan (m2)	Dűzeltilmiř Alanı (m²)	Fiyatı	Birim m² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	250	163	2.000.000 TL	12.308 TL	Erka Emlak 0542 611 35 28	100m2 zemin+100m2 asma kat+50m2 depo
2	Atatűrk Caddesi	200	175	2.500.000 TL	14.286 TL	Erka Emlak 0542 611 35 28	150m2 zemin+50m2 asma katlı dűkkân
3	Cumhuriyet Caddesi	175	100	1.875.000 TL	18.750 TL	Mal Sahibi 0541 244 72 93	50m2 arsa űzerinde 46m2 bodrum+48m2 zemin+25m2 asma kat+56m2 1. kat olmak űzere műstakil dűkkân
4	Ulus Caddesi	200	200	2.000.000 TL	10.000 TL	Seękin Emlak 0545 315 65 77	200m2 dűz giriř dűkkân



Satılık Dükkan Emsal Kroki

Değerleme konusu banka şubesi olarak kullanılan dükkanın olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

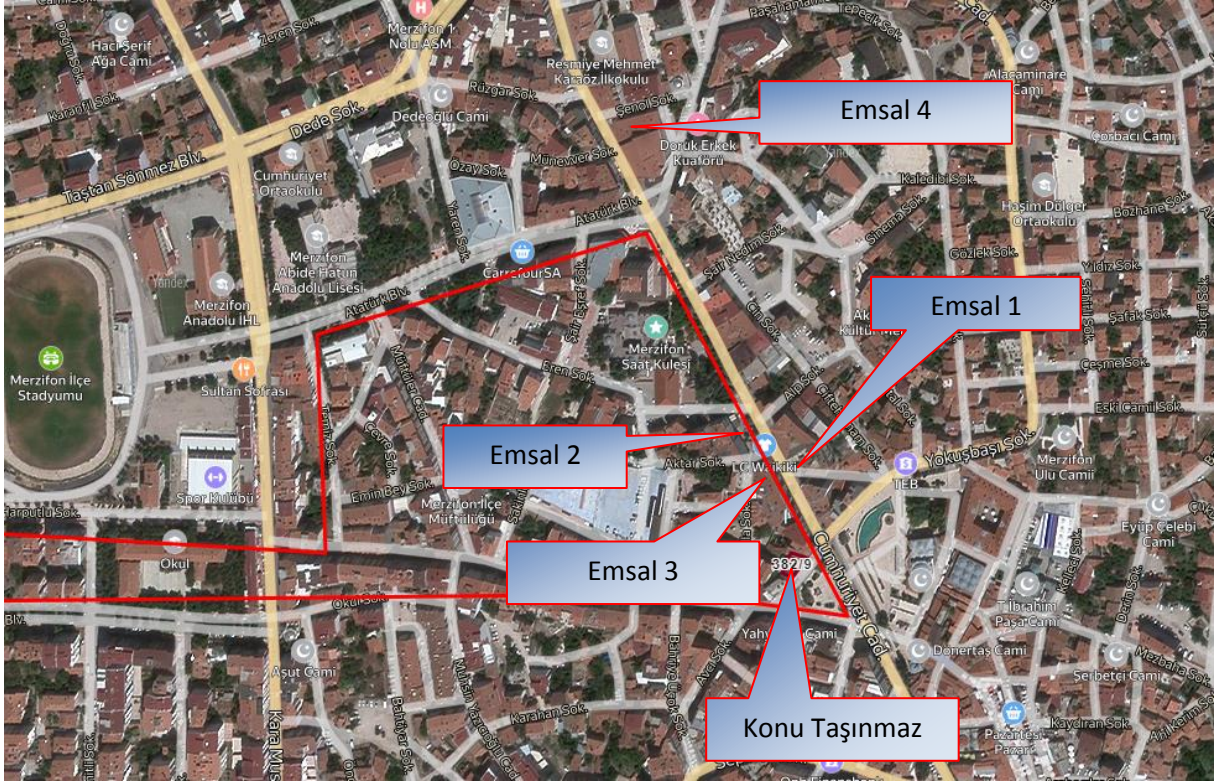
	Satılık Dükkan Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.000.000	2.500.000	1.875.000	2.000.000
Pazarlık Payı	10%	10%	12%	8%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.800.000	2.250.000	1.650.000	1.840.000
Büyükölük(m2)	163	175	100	200
Birim M2 Değeri	11.077	12.857	16.500	9.200
Konum Düzeltmesi	10%	0%	-15%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-10%	-20%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-20%	-35%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	9.969	10.286	10.725	9.200
Ortalama (TL)	10.045			

Emsallerde ve değerieme konusu gayrimenkulün değeri takdirinde bodrum katlar 25/100, asma ve 1. katlar katlar 50/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Değerieme konusu dükkanın birim m² satış değeri 10.045 TL olarak takdir edilmiştir. Bu değeri bina ortak alanları hariç, kullanılan brüt alan için takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
Bodrum, Zemin, 1	278	10.045	2.787.484	2.787.000

Bölgede satışta olan bürolar aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	85	365.000 TL	4.294 TL	Emlak Ofisi 0544 882 54 38	Asansörlü yeni binanın 4.katında yer alan ofis
2	Cumhuriyet Caddesi	100	250.000 TL	2.500 TL	Seçkin Emlak 0545 315 65 77	Eski binada, 5. katta içi orta yapılı ofis
3	Cumhuriyet Caddesi	60	225.000 TL	3.750 TL	Baylan Emlak 0545 514 25 41	1. katta yer alan ofis
4	Cumhuriyet Caddesi	29	95.000 TL	3.276 TL	Vakıfbank 0216 724 38 17	Cumhuriyet Caddesi üzerinde işhanının 3. katında ofis



Satılık Ofis Emsal Krokisi

Emsaller gayrimenkulün yakın çevresinde satışta olan bürolardır. Değerleme konusu gayrimenkullerin işlerinin yapısız olması emsallere göre dezavantajlardır. Düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Satılık Ofis Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	365.000	250.000	225.000	95.000
Pazarlık Payı	12%	6%	8%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	321.200	235.000	207.000	90.250
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	85	100	60	29
Birim M2 Değeri	3.779	2.350	3.450	3.112
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-5%	-25%	-40%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-25%	-20%	-20%	-15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-45%	-25%	-45%	-40%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	2.078	1.763	1.898	1.867
Ortalama (TL)	1.901			

Büroların birim m² değeri 1.901 TL olarak takdir edilmiştir. Bu değer bina ortak alanları hariç, kullanılan brüt alan için takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
2	140	1.901	266.196	266.000
3	140	1.901	266.196	266.000

Buna göre dükkan ve büro olarak ayrı bağımsız bölümler olarak varsayıldığında toplam değer 3.319.000TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri ve bina emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir. Konu mülkte ve emsallerde 2. bodrum kat 1/5 oranında 1. bodrum kat ¼ oranında, asma kat ½ oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alana ulaşılmıştır.

KİRALIK DÜKKÂN LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Atatürk Caddesi	200	175	6.500 TL	37 TL	Erka Emlak 0542 611 35 28	150m2 zemin+50m2 asma katlı dükkân
2	Cumhuriyet Caddesi	175	100	4.000 TL	40 TL	Mal Sahibi 0541 244 72 93	50m2 arsa üzerinde 46m2 bodrum+48m2 zemin+25m2 asma kat+56m2 1. kat olmak üzere müstakil dükkân
3	Ulus Caddesi	200	200	7.000 TL	35 TL	Seçkin Emlak 0545 315 65 77	200m2 düz giriş dükkân



Kiralık Dükkan Emsal Listesi

Emsal dükkanlar içerisinde kiracıları mevcut olup, eski kiracılarıdır. Pandemi nedeniyle son 2 yıl kira artışlarının düşük tutulduğu; özellikle 2 no'lu emsalde 2 yıldır artış yapılmadığı beyan edilmiştir. Kira artışları pazarlık bölümünde düzeltilmiştir.

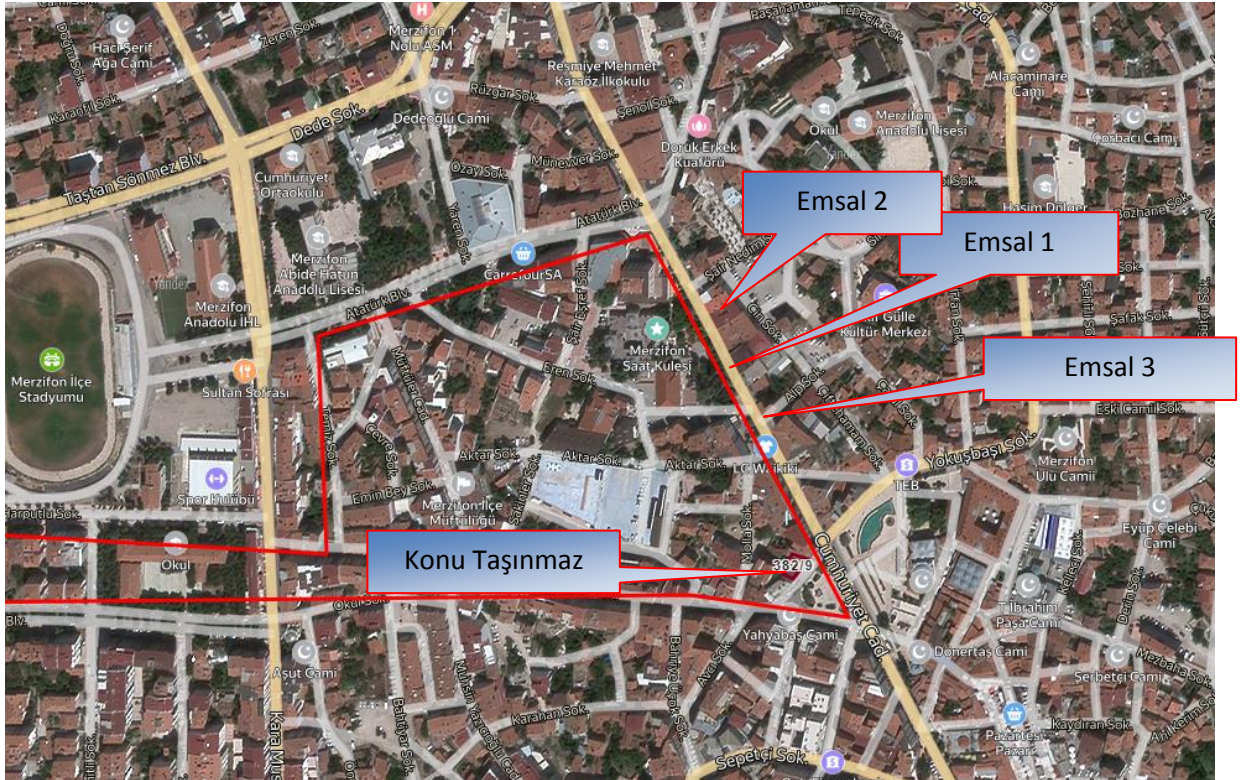
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	6.500	4.000	7.000
Pazarlık Payı	-25%	-45%	-25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	8.125	5.800	8.750
Büyükölük(m2)	175	100	200
Birim M2 Kirası	46	58	44
Konum Düzeltmesi	0%	-15%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-20%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-35%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	37	38	44
Ortalama (TL)	40		

Değerleme konusu banka şubesi olarak kullanılan dükkanın aylık birim m² kira değeri 40 TL olarak takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan(m ²)	Birim m2 Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum, Zemin, 1	278	40	10.970	11.000

2. ve 3. kattaki yerler için çevredeki ofisler incelenmiştir.

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	85	1.100 TL	13 TL	Seçkin Emlak 0545 315 65 77	3. katta yer alan 2+1 ofis
2	Cumhuriyet Caddesi	100	1.200 TL	12 TL	Seçkin Emlak 0545 315 65 77	Eski binada, 5. katta içi orta yapılı ofis
3	Cumhuriyet Caddesi	110	1.600 TL	15 TL	Baylan Emlak 0545 514 25 41	3. katta yer alan 2+1 ofis



Kiralık Büro Emsal Listesi

	Kiralık Ofis Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	1.100	1.200	1.600
Pazarlık Payı	5%	5%	8%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.045	1.140	1.472
Büyükölük(m2)	85	100	110
Birim M2 Kirası	12	11	13
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-20%	-5%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-20%	-20%	-25%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-40%</i>	<i>-25%</i>	<i>-30%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	7	9	9
Ortalama(TL)	8		

Değerleme konusu 2. ve 3. Katta yer alan daireler için ticari kullanıma yönelik aylık birim m² kira değeri 8,00 TL olarak takdir edilmiştir. Bu değer bina ortak alanları hariç, kullanılan brüt alan için takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan	Birim m2 Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)
2	140	8	1.180	1.200
3	140	8	1.180	1.200

Değerleme konusu gayrimenkulün aylık toplam kira değeri 13.400TL olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Hem satış hem kira fiyatları bilinen kiralık dükkan emsal listesindeki 3 emsalin kapitalizasyon oranı %3-4 aralığındadır. Kiralar pandemi nedeniyle piyasa rayiçlerinin gerisinde kalmış, kiralarda enflasyon oranında bir artış yapıldığında kapitalizasyon oranı %5 olarak hesaplanmaktadır.

Aylık Toplam Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
13.400	160.800	0,05	3.216.000	3.216.000

Gelir yaklaşımı ile toplam değer 3.216.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık toplam kirası 13.400 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı için en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	3.319.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	3.216.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı birbirine yakın olup kapitalizasyon oranlarının pazarlık paylarına göre değişkenlik gösterebilmesi nedeniyle Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer konunun değerinin daha iyi yansıttığı değerlendirilmiş, nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı esas alınmıştır. Konu taşınmazın değeri, 3.319.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00021 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00021 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00070 numaralı rapor hazırlanmıştır. 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00109 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” bina olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.319.000
KDV Dâhil	3.916.420

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	13.400
KDV Dâhil	15.812

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planı
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Enerji Kimlik Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: AMASYA			
	İlçe: MERZİFON			
	Muhalle/Köy: CAMİCEDİT			
	Mevki:			
	Ada: 182	Parsel: 9		
	Yüz Ölçümü: 166,80 m2	Çizim/Sayfa No: 1 - 45		
Nispeti: BİR BODRUM BİR ZEMİN VE DÖR LÜZMAN KATLI KARGIR-BETONARME HİZMET BİNASI				

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi düşen m2:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	166,90

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	27808328	Tüzel Kişilerin Ünsan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/İnşaat No:	Siline Uygundur	
	15/01/2020 - 520	Veriliş Tarihi: 15/01/2020 Cemal ÇİFTÇİ Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055321184488	2021-11-09-11.30.29.872771	18448

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

515296962	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	166.00	166.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 520	-
-----------	---	---	-----	--------	--------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KuGDn9TCRHW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-64162473-115.02.01-10380
Konu : İmar Durumu

12.11.2021

ŞEKERBANK T.A.Ş.MERZİFON ŞUBESİ

İlgi : 11.11.2021 tarihli ve 2021-2683896 sayılı yazı.

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 (B-5) ticaret alanında yer almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet Tuncer BASMACI
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: cKDvmtL-ccbfed-GhwAAe-c7c73m-4faxVaW7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ichleri-belediye-ebys>

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

İlgi için: Murat KAYADUVAR
Teknikçiyim
Telefon No:



MERZİFON BELEDİYESİ

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRAN

ADİ SOY ADI - UNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO
TC SEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	MERZİFON		

ARSA BİLGİLERİ	İLİ	AMASYA	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI
	İLÇESİ	MERZİFON	CAMİKEDİ	50.27.A.8	382	0	166 m²
	BELDESİ						

YAPININ	RUHSAT CİNSİ	KAT ADEDI	TASIVICI SİSTEMİ	KULLANIM AMACI
	TAMİLAT	2	BAKARKAS	İS YERİ

PAFTA	VAZİYET PL.	KAT PLANI	KENİTLER	CEPHELER	DETAYLAR	DETAYLAR	AÇIKLAMA

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADİ SOY ADI	SELDA EYMİRLİ KELES
ADRESİ	ARTIKABAT MAH. ZÜBEYDEHANIM BULVARI NO:25 GÜMÜSHACIKYI / AMASYA
VERGİ DAİRESİ	GÜMÜSHACIKYI
VERGİ SİCİL NO	3150071822
TC KİMLİK NO	15658446100
ODA SİCİL NO	25483
BÜRO TESCİL NO	09-021

İMZA VE KASE
Selda EYMİRLİ KELES
Mimar
Dip. No: 1039
Oda Sicil No: 25483

SANTİYE ŞEİ İMZA KASE

ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	
TC KİMLİK NO	

TUS GÖREVLİSİ İMZA KASE

ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	
TC KİMLİK NO	

T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI VİZESİ

27-ARALIK-2006 GÜNÜ
RESMİ GAZETESİ YAYINLANAN
VERGİ USUL KANUNU
GENEL TEBLİĞİ KURULU
MEVKEİ DENETİM

TARİH

ODA BELGE NO

T.M.M.O.B. MİMARLAR TEMSİLCHİĞİ ONAYI

RUHSAT TARİHİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	KARTEKS NO	DOSYA NO

BELEDİYE KONTROL

Serdar NEVCANOĞLU
İnşaat Teknikeri

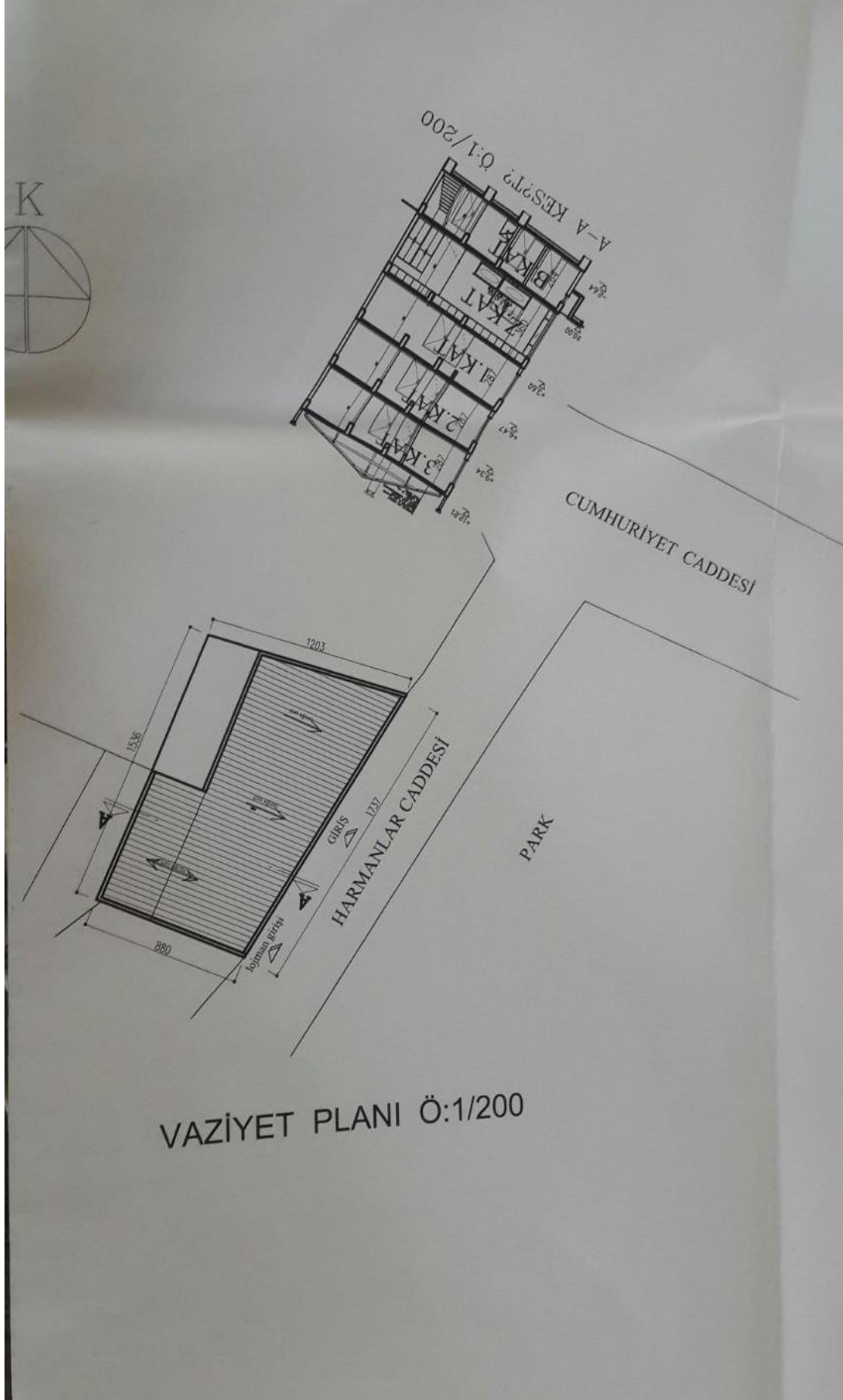
Mehmet AKSOY
İnşaat Teknikeri

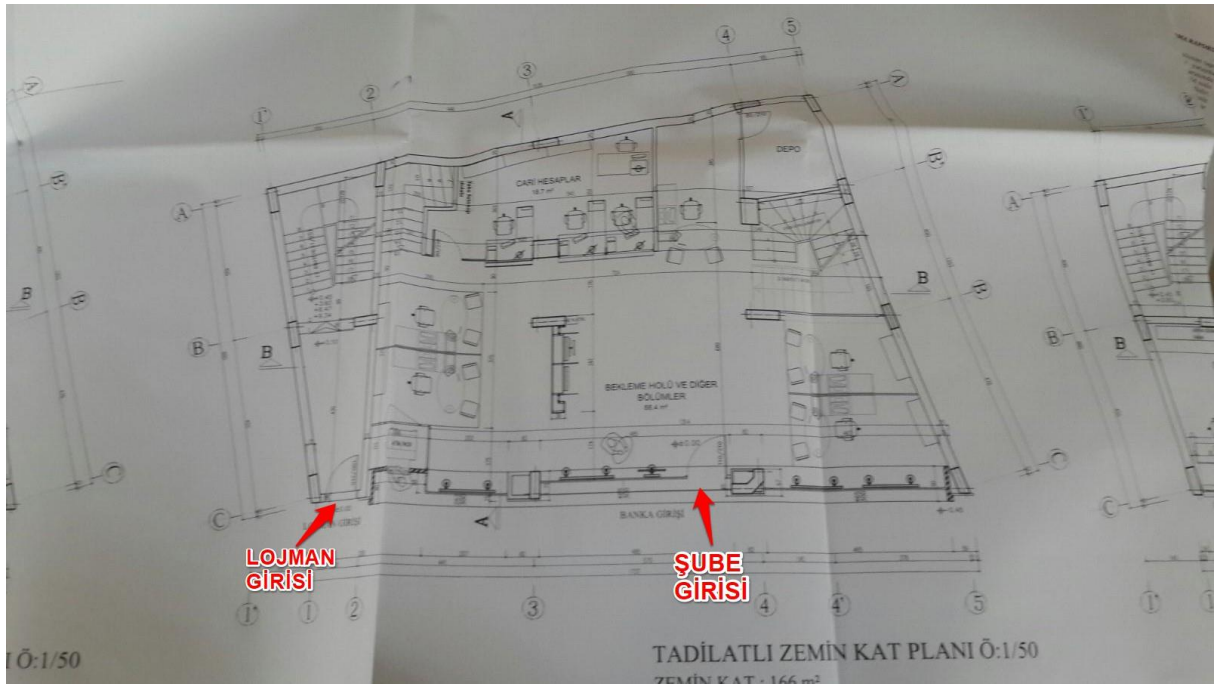
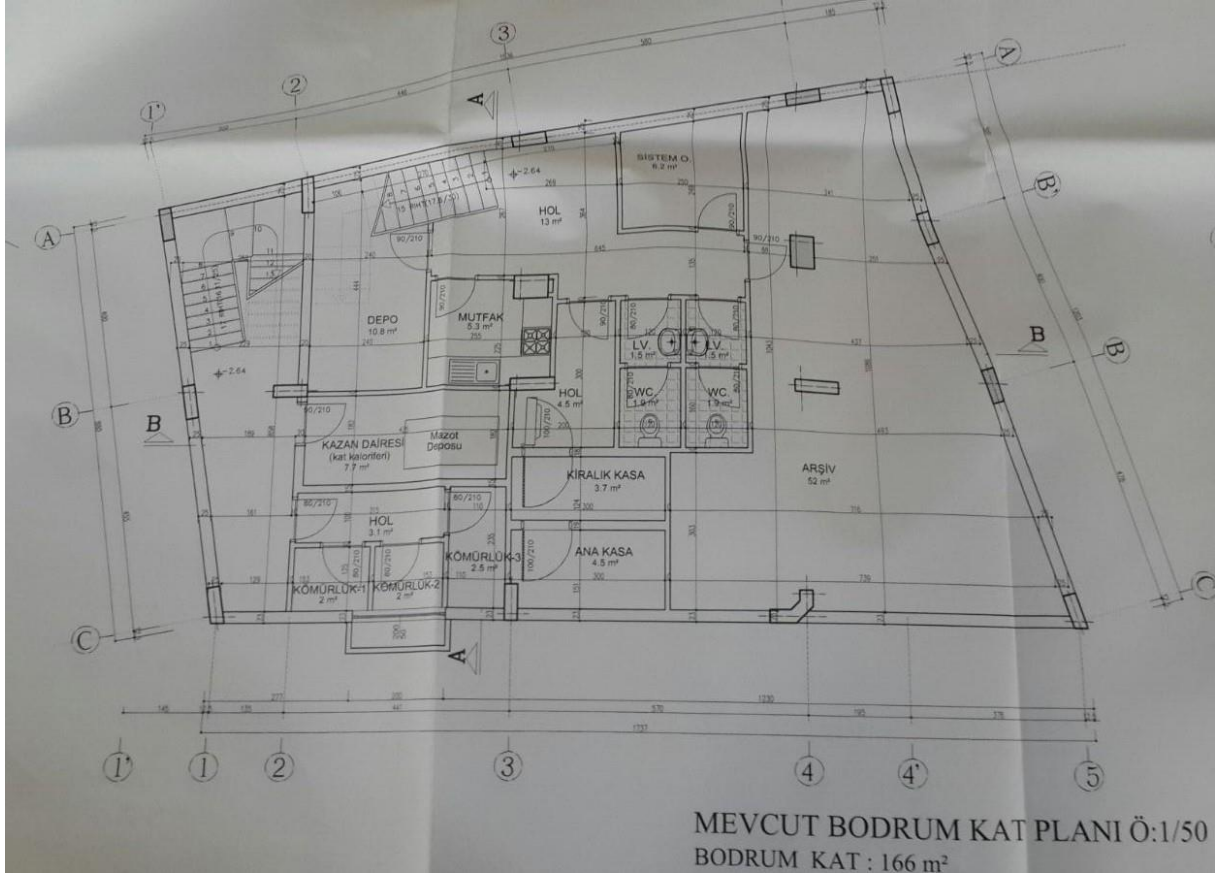
ONAY

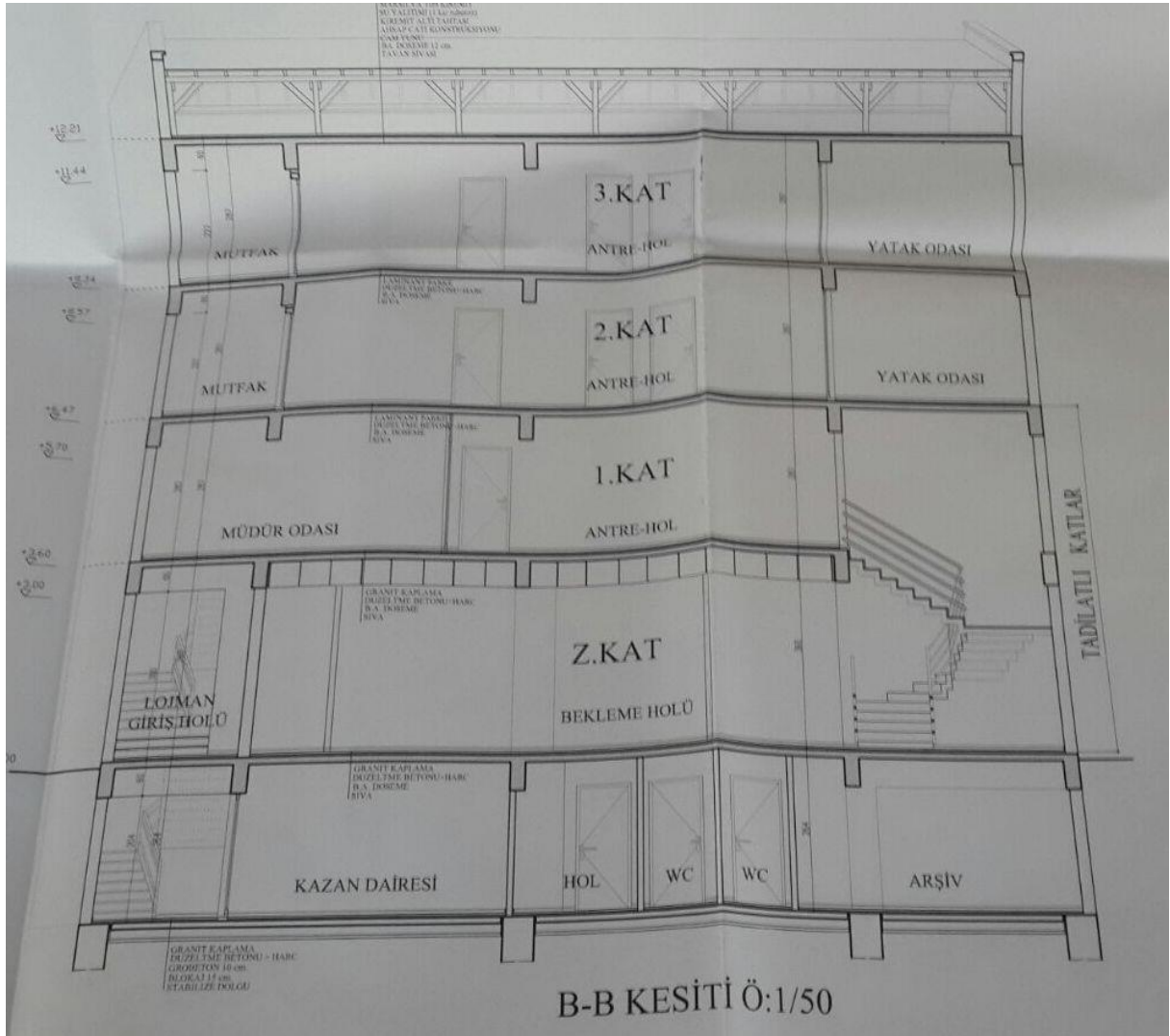
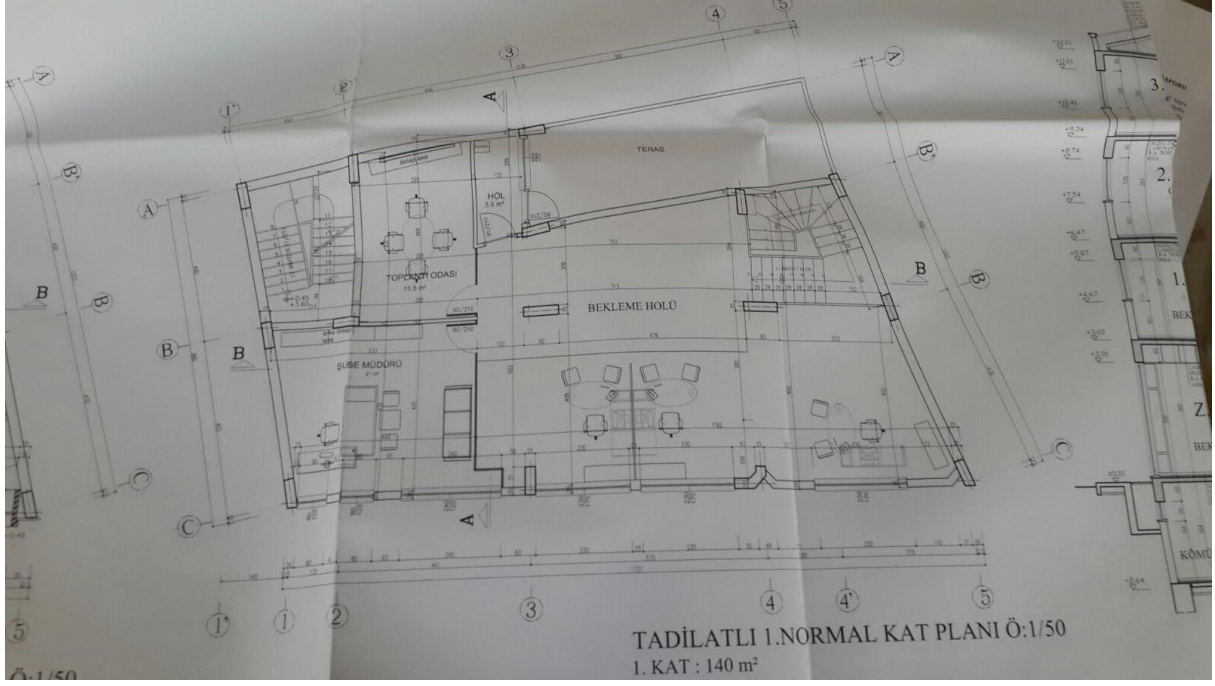
İMARİŞLERİ MÜDÜRÜ



5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI UYARINCA, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZİN OLMADAN YAYINLANAMAZ.
ÇOĞALTIYLA MAZ MİMARLAR ODASI DENETİMİ VE İLGİLİ İDARENİN ONAY KASELERİ DIŞINDA EKLENTİ VE SİLİNTİ YAPILAMAZ.







T. C. AMASYA İl Belediyesi

Glt No. : 33
Sayfa No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Bina ve diğer yapıların inşaatı için kullanılır)

Yapının Adı : Yeni Kurumlar Mahallesi
Aile ve parsel No. : 392 Aile 7 Parcel

Yapı Sahibi : Sakir Gök TAŞ
Adı, soyadı veya ünvanı :

Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı	Tarihi yapının tamamı için verilmiştir. ☒
	İlave yapı için verilmiştir. ☐
	Devam eden yapının kalan kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının kalan kısmının için ayrılmış bulunan kullanma izin kâğıdı varsa : _____

Tarihler : _____
Glt No. : _____
Sayfa No. : _____

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin Glt ve sayfa No. ve Tarihi : 11/7/2011 310925
Varsa diğer ruhsatnamenin Glt ve sayfa No. ve Tarihi : 6/4 127.1937

Bölüm III — Yapının Kullandığı Amaç ve Yürüldüğü

Kullanıldığı amaçlar (x)	M2	Kullanıldığı amaçlar (x)	M2
1. Ev <u>3</u>	<u>40</u>	11. Aduya	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hamam	
4. Diğer <u>2</u>	<u>40</u>	14. Spor salonu	
5. İşyeri		15. -	
6. Sinema		16. -	
7. Fabrika		17. -	
8. Atölye		18. -	
9. Depo		19. -	
10. Genel		TOPLAM	<u>640</u>

(*) Kullandığı amaçlar Ev ve Aile ile ilgiliyse (1) ile, diğer amaçlar (2) ile belirtilmelidir.

Bölüm IV — Yapının Yapım Sistem ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Yapının Yapım Sistemi : { Yığma ☐ Cinsi : _____
İskelet ☒ Cinsi : BAK

Doğru malzeme sınıfı : Tuğla

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesinde üstünde : 4 Yol seviyesinde altında : 0 Toplam : 4

Bölüm VI — Yapının Sırası

Yapının inşaat tarihi : 3.10.1985
Yapının bitiş tarihi : 12.10.1987

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : 35.043.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müşavirliğinde mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konuların Özellikleri

a) Daire ile ilgili özellikler

Var	Yok	Var	Yok
☒		Kalorifer	
		Sıcak su	
☒		Kanalizasyon	☒
		Foosaprik	
☒		Azami	

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yürürlüğü M2 (x)	Dairenin Özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1. Oda					
2. -					
3. -					
4. -					
5. -					
6. -					
7 ve -					
Toplam		<u>399</u>			

(*) Daire sayıları ayrı ayrı dairelerin yapıldıkları tarih ve bir daire dışarı atıldığında yapıldıkları yapıdır.

8.10.85 tarih 112 dnr 22 sayılı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler belirtilen yapının inşaatında tasdikli projelere ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamam) (kısmen) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir. 20/11/1987

Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Amir

Tebliğ olunur.

Belediye Başkanı

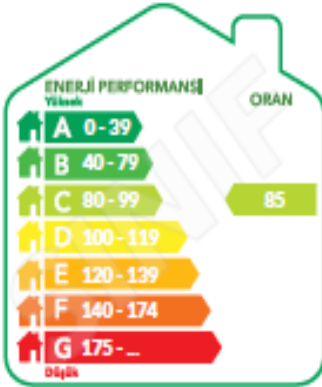
1. nüsha (Yapı sahibine verilecektir.)
2. nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)
3. nüsha (Belediyede kalacaktır.)

YAPI RUHSATI												2758614			
1. Ruhsat veren kurum MERZIFON BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekânî tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☒ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				9. Ruhsatın onay tarihi 07.08.2014		10. Ruhsat no 99/14		11. İlk ruhsat tarihi 08.10.1985		12. İlk ruhsat no 11222	
2. Ruhsat alan yapının adresi İl: AMASYA İlçe: MERZIFON Bucak: Kily Belediye: MERZIFON BELEDİYESİ Mahalle: CAMİCEDİT Mahalle beldem kodu: 2 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: HACIRAHAT CADDESİ Cadde/sokak beldem kodu: 10 Diş kapı no: 4 - A Site adı: Menkı adı:				13. İmar planı onay tarihi 04.10.2011		14. İmar durumu tarihi 28.09.1984		15. İmar durumu no 20 M IV		16. Zemin etüdü onay tarihi ...					
3. Parça no 30.27 A				4. Ada no 382		5. Parsel no 9		6. Blok no		7. Bağlımsız bölüm no BOD+ZEM+1 KAT TAD.					
17. Parselasyon plan onay tarihi ...				18. Parselin kullanma amacı TİCARET+KONUT				19. Parselin alanı(m ²) 166							
20. Tapu tescil belgesi veren kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21. Tapu tescil belgesi tarihi 27.02.1980				22. Tapu tescil belgesi no 42/281							
23. ÇED raporu onay tarihi ...				24. Planlanan inşaat başlama tarihi .../.../20...				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi .../.../20...							
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 06.08.2019															
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ☐ Özel ☒ Kamu ☐ Yabancı				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.				42. Adı soyadı, unvanı							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no.				43. TC kimlik no.							
29. Vergi kimlik no.				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				44. Oda sicil no.							
30. Adres CAMİCEDİT MAH. HACIRAHAT CAD. NO:4 MERZIFON				35. Vergi kimlik no.				45. Sigorta sicil no.							
31. İmza				36. Sigorta sicil no.				46. Sözleşme tarihi							
37. Söğüşme tarihi				38. Söğüşme no.				47. Sözleşme no.							
40. Sicile esas adres				41. İmza				48. Adres							
43. İmza															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler															
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları (11222) Banka binası				51. Bağimsız bölüm sayısı 1				52. Yüzölçümü (m ²) 41200							
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - delay belirtilmeyecektir)				53. Toplam yapı sayısı 1				54. Toplam yapı alanı(m ²) 40							
Yapı ile ilgili özellikler															
53. Benzer yapı sayısı 1				54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1				55. Yapıda konut binası(daire) sayısı 2							
56. Toplam yapı alanı(m ²) 40				57. Toplam konut binası(daire) alanı(m ²) 2				58. Toplam yapı alanı(m ²) 166							
59. Toplam yapı alanı(m ²) 166				60. Toplam konut binası(daire) alanı(m ²) 2				61. Toplam yapı alanı(m ²) 166							
62. Toplam yapı alanı(m ²) 166				63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4							
65. Yapının toplam kat sayısı 5				66. İlave kat sayısı				67. Yapının toplam yüksekliği(m) 2.5							
68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 12.2				69. Yapının toplam yüksekliği(m) 14.7				70. İlave kat yüksekliği(m)							
71. Yapının sınıfı III				72. Yapının grubu B				73. 1 m ² maliyet (TL) 650							
74. Yapının maliyeti (TL) 29380000				75. Yapının arsa değeri (TL) 138610				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 29518610							
77. Form düzenlenirken kurulan komisyon				78. Form düzenlenirken komisyon											
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☒ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kİma ☐ 7. ...				84. Tesisatlar ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pır su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ...				85. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kâinâlık ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. KAZAN DAİRESİ				86. Yapının Tesisatı Sistemi ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. ...			
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Katı yakıt ☒ 2. Fıuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ...				80. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müpterik ☐ 6. ...				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ...				82. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müpterik ☐ 6. ...			
83. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müpterik ☐ 6. ...				84. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müpterik ☐ 6. ...				85. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müpterik ☐ 6. ...				86. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müpterik ☐ 6. ...			
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi ...				90. Adı soyadı SELDİ EYMİRLİ KELEŞ				91. TC kimlik no. 15658446100							
92. Oda sicil no. 25483				93. Adres ARTUKABAT MAH. ZÜBEYDE HANIM BULVARI NO:25 G. HACIKÖY				94. İmza							
95. Oda sicil no. 68836				96. Adres CUMARA MAH. MEHMETPAŞA SOK. NO:1 G. HACIKÖY				97. İmza							
98. Oda sicil no. 17831				99. Adres BELEDİYE İŞHANI MERZIFON				100. İmza							
101. Oda sicil no. 17348				102. Adres HARMANLAR MAH. HARMANLAR CAD. NO:39/B MERZIFON				103. İmza							
PROJE MÜELLİFİNİN															
89. Onay tarihi ...				90. Adı soyadı SELDİ EYMİRLİ KELEŞ				91. TC kimlik no. 15658446100							
92. Oda sicil no. 25483				93. Adres ARTUKABAT MAH. ZÜBEYDE HANIM BULVARI NO:25 G. HACIKÖY				94. İmza							
95. Oda sicil no. 68836				96. Adres CUMARA MAH. MEHMETPAŞA SOK. NO:1 G. HACIKÖY				97. İmza							
98. Oda sicil no. 17831				99. Adres BELEDİYE İŞHANI MERZIFON				100. İmza							
101. Oda sicil no. 17348				102. Adres HARMANLAR MAH. HARMANLAR CAD. NO:39/B MERZIFON				103. İmza							

[illegible]

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (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
Havalandırma	1.468,90	2,66			D
Aydınlatma	8.108,00	14,68			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,56
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	2,97	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Toplam Bina Alanı(m²):	765,09	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İkinci Etendi Alana(m²):	552,44	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00
Net Alan(m²):	509,65	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,08
Toplam Zon Adedi:	13	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,90
İkinci Etendi Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,73

LEJANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak

■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları

■ Beton Yapı Elemanı

■ Kagit Duvarlar (Harç fugaları dahil)

■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)

■ Kaplamalar

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 512,53

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	512,53
U Değeri:	1,56
Kalınlık(m):	0,02 / 0,19 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 200,55

Tipi:	Kolon/Barma
Alanı(m²):	38,02
U Değeri:	3,02
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	162,53
U Değeri:	3,02
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 167,19

Tipi:	Temel
Alanı(m²):	167,19
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 167,20

Tipi:	Kırma
Alanı(m²):	143,57
U Değeri:	3,02
Kalınlık(m):	0,03 / 0,15 / 0,02

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	23,63
U Değeri:	3,44
Kalınlık(m):	0,03 / 0,15 / 0,02

Toplam Pencere Alanı(m²): 92,56

Tipi: 2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)

Alüminyum Çerçeve

Alanı(m²): 92,56

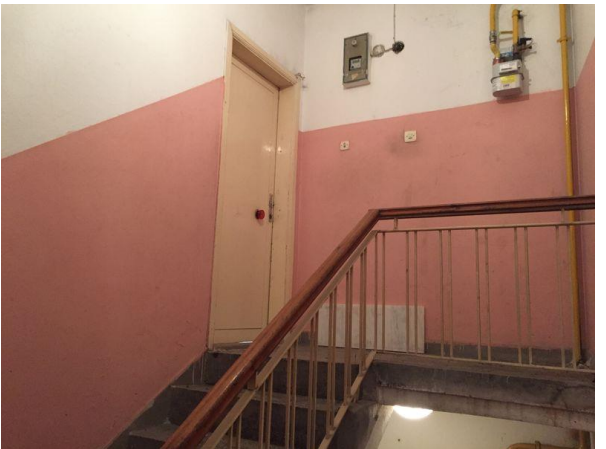
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2405BC39D71F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	18.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 4	
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4
Sistemin Konumu:	Mahall	Sistemin Konumu:	Mahall
Sistemin Tipi:	Kilma	Sistemin Tipi:	Elektrikli Ani Su Isıtıcı
Sistemin Gücü(kW):	2	Sistemin Gücü(kW):	2
Yakıt Tipi:	Elektrik	Yakıt Tipi:	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:			
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Baskı ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok
Sistemin Gücü(kW):	129		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 13		Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 2.133,00		79	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 146.150,00			
Koşan, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isı Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR			
Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.			
Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M24058C39D71F	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:	







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

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