



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel (2 Adet B.B.)



2024-ŞGYO-0031
31.12.2024

İş bu rapor kapak+41 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 1 / 41

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI.....	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	11
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	14
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	15
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	15
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	15
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	16
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ.....	21
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	26
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 2 / 41
--	---	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	39
7. SONUÇ	40
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	40
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 3 / 41
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0031 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

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

Amasya ili, Merkez ilçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 ada, 2 parselde, "Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 6 No.lu "Dükkan" nitelikli ve 1. Katta 1 No.lu "Mesken" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, No:47/A Merkez / AMASYA (Banka Şubesi)

Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, No:47/1 Merkez / AMASYA (1 BB No'lu Mesken)

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler)

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri EK'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 268 ada 2 no.lu parselin;

1/1000 ölçekli "Amasya Merkez 8. Etap Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı"nda "Ticaret + Turizm + Konut (TTK)" alanında kaldığı, yapılaşma koşullarının;

Bitişik Nizam, H (Yençok)= 6 Kat irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 4 / 41
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu depo eklentili "Dükkan" nitelikli 6 no'lu bağımsız bölüm ile "Mesken" nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüme ilişkin birlikte iç merdiven ile kullanılmaları, fiili olarak tek bağımsız kullanım olmaları dikkate alınarak toplam KDV hariç 20.246.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 66.600 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nitelik	m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1 B.B. Nolu Mesken	294	20.246.000,00	66.600,00
6 B.B. Nolu Dükkan			

Değerleme konusu taşınmazlar için nihai olarak;

Pazar Değeri;

20.246.000,00 TL (YirmiMilyonikiyüzkırkaltıBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç);

66.600,00 TL/ay (AltmışaltıBinAltyüzTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 5 / 41
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0031

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 6 / 41
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres	: Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi	: İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 09.04.2007
Ticaret Sicil No	: 622070
Vergi Dairesi / Vergi No	: BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No	: 0396059371100015
Web/E-posta	: Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye	: 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi	: 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi	: 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:	06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

Amasya ili, Merkez ilçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 ada, 2 parselde, "Kargir Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 6 No.lu "Dükkan" nitelikli ve 1. Katta 1 No.lu "Mesken" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 7 / 41
--	---	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 8 / 41
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 9 / 41

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkullere, Hoca Ahmet Yesevi Caddesi, Hüseyin Nihal Atsız Caddesi ve Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinden ve II. Beyazıt Külleyesi önünden yaklaşık 2 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 8 dakikada ulaşılabilir.



Amasya Tren İstasyonu'nun karşısından 12 Haziran Stadyumu önünden İstasyon Caddesi üzerinden hareketle 100 m. sonunda sağa dönüş yapılır ve doğuya hareketle Hoca Ahmet Yesevi Caddesi yönünde 260 m. boyunca devam edilir, Kurtboğan Köprüsü geçildikten 50 m. sonra Hüseyin Nihal Atsız Caddesi'ne girmek için sola dönlür. Cadde üzerinde Yeşilirmak Nehri solda kalacak şekilde 700 m. devam edildikten sonra Amasya Sosyal Bilimler Lisesi yanından sağa dönlür. Yörgüç Paşa Sokağı'nda yer alan Amasya Park AVM yanından sokağın sonuna doğru 140 m. ilerlenir ve Mustafa Kemal Paşa Caddesi'ne girmek üzere sola dönlür. Cadde üzerinde doğu yönünde 750 m. ilerlenir. Amasya Arkeoloji Müzesi ve Amasya II. Beyazıt Külleyesi önünden geçilerek yolun sonunda sağda kalacak şekilde değerlemeye konu gayrimenkullerin

bulunduğu binaya ulaşılır. Binanın yakın çevresinde Amasya Tren İstasyonu, Amasya Saat Kulesi, Amasya Kalesi bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu alan çarşı merkezi olarak bilinmekte ve ticari bakımdan oldukça hareketli bir noktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlarla sağlanabilmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyüçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 10 / 41

3.1.2. Parsel Bilgileri

268 Ada 2 Parsel (Enlem: 40°38'59.65"K Boylam: 35°49'44.52"D Google Earth)



İl	Amasya
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Yüzevler
Mahalle No	126992
Ada	268
Parsel	2
Tapu Alanı	136,36
Nitelik	Kargir Apartman
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	G35-C-12-B-1-A-2

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	6

Tip	Alan (m2)
Yapı	122.27



Kat	Nitelik	BB No
1. NK	Mesken	1
2. NK	Mesken	2
3. NK	Mesken	3
4. NK	Mesken	4
5. NK	Mesken	5
ZK	Dükkan	6

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 11 / 41

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
Ada/Parsel	268/2
AT Yüzölçümü (m2)	136,36
İl/İlçe/Mahalle	AMASYA / MERKEZ
Mahalle/Mevkii	YÜZEVLER / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir Apartman
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
129961814	2/103	Mesken	1. Kat	1	8/100	05.09.2023 / 29573
129961817	2/108	Dükkan	Zemin Kat	6	60/100	05.09.2023 / 29573

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir. Tapu örneklerinde parsel alanı 136,69 m² iken, kadastro düzeltmesi sonrası parsel alanı 136,36 m² olarak belirlenmiştir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. ([EK-2](#))

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

Edinme Sebebi : 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili

Tarih-Yevmiye : 05.09.2023 / 29573

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI: 25/12/1985 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)

Eklentiler Hanesinde:

- 1 No'lu Bağımsız Bölüm: EKLENTİSİ: YOK
- 6 No'lu Bağımsız Bölüm: EKLENTİSİ: E1 DEPO - EKLENTİSİ: E2 DEPO 19/3/1999 Y:1086

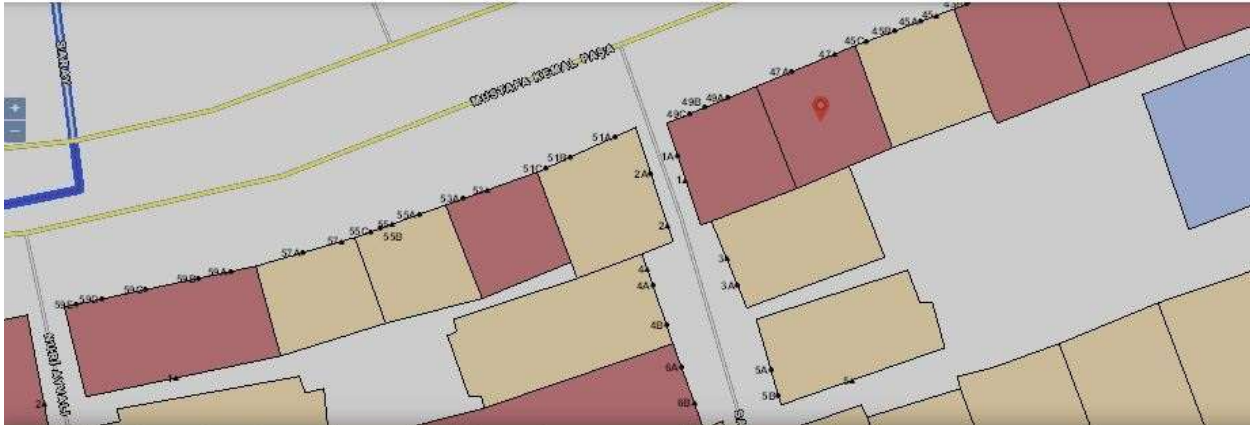
TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı beyanları bulunmakta olup, taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

UAVT Adres Kodu

Kapı No: 47/1 (1 BB No'lu Ofis/işyeri) :1389402858

Kapı No: 47/A (6 BB No'lu Banka Şubesi) :1400802474

AMASYA / MERKEZ / YÜZEVLER MAHALLESİ / MUSTAFA KEMAL PAŞA (Cadde) / 47 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
62558116	268	2	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	47A	1400802474	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	6
11868964	268	2	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	47	1389402858	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0031

Sayfa **12 / 41**

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan 02.11.2023 tarihli yazılı imar durumu ve tarafımıza verilen bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 268 ada 2 no.lu parsel;

1/1000 ölçekli “Amasya Merkez 8. Etap Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı”nda “Ticaret + Turizm + Konut (TTK)” alanında, yapılanma koşulları; Bitişik Nizam, 6 Kattır.

[illegible]

MAHALLE : YÜZEVLER
PAFTA : G35-C-12-B-1-A
ADA : 268
PARSEL : 2

- Kadastro ve İmar durumunun ayrılmaz.
- Gayrimenkul, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "TİCARİ-TURİZM-KONUT" alanında kalmakta olup; İmarat nizamı "BÜTİŞ NİZAM ALTI (B-6) KAT" tır.
- Ticaret-turizm-konut alanında, iş merkezleri, yönetim binaları, banka-finance kurumları, ofis boro, çarpık çukruk yapılar, alışveriş merkezleri, bakkal-restaurant, gazino, düğün salonu, stopajkar gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar; sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler; otel, motel, pansiyon, apart otel ve konut gibi konaklama tesisleri, dışı yapılar konut, dışı eğitim kurumları konut ve restorasyon yapılarıdır.
- Bu alanda ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hâlinde sadece 3'er veya 6'da veya tarafları birlikte yer alabilir. Tek başına konut kullanımı yer almaz. Bu alanda konut yapısının durdurulması, konut kullanımını devam ettirmesi amaçlanmaktadır. Kullanımların ada/parsel içersindeki yerleri ve oranları mimari projede belirtilmektedir.
- Bu alanda; sadece ticaret, sadece turizm veya ticaret-turizm kullanımlarının birlikte yer alması durumunda, yapı yaklaşma şartları altına bağlanmaz ve planla verilen ve de hesaplanan imalat değeri alınmaz kayıfla tüm katlarda TAKS değeri 0.60 a kadar çıkabilir.
- Bu alanda ticaret ve/veya turizm kullanımını ile konut kullanımının birlikte yer alması durumunda; toplam imalat alımı/imalat değeri azaltılmaz ve yapı yaklaşma şartları altına bağlanmaz kayıfla ticaret ve/veya turizm kullanımlarında katların TAKS değeri 0.60'a kadar çıkabilir. Cinsiyet kalan toplam imalat alımı/imalat değeri alınmaz kayıfla tüm katlarda TAKS değeri 0.60 a kadar çıkabilir.
- Bu alanda kat yüksekliği; konut kullanımına aydın katlarda en az 3.00 m; ticaret veya turizm kullanımına aydın katlarda 4.50 m, asma katı zemin katlarda 5.50 m ve diğer katlarda 4.00 m'dir. Ancak Belediye Meclisi/ren 05.10.2023 tarih ve 82 sayılı karar ile şu madde ile bu alanda kat yüksekliği; konut kullanımına aydın katlarda en az 3.00 m; ticaret veya turizm kullanımına aydın katlarda en az 3.50 m, asma katı zemin katlarda en az 4.50 m, ve diğer katlarda en az 3.00 m, - en fazla 4.00 m'dir" şeklinde değiştirilerek 19.10.2013 13.11.2003 Tarihli oturumda onaylanmıştır.
- Ancak; söz konusu gayrimenkulün 4. aydın katlarında bölünmüş, Belediye Meclisi/ren 05.11.2019 tarih ve 58 sayılı kararı ile Kurumca Anlaşa Nedenleri İmar Planı yapım karar alınmış olup, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda plan çalışmaları hâlen devam etmektedir.

CİZEN

KONTROL

Planın Yayımlı ve
İmar ve Şehircilik Bakanlığı



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 13 / 41

E-İmar



T.C. AMASYA BELEDİYESİ

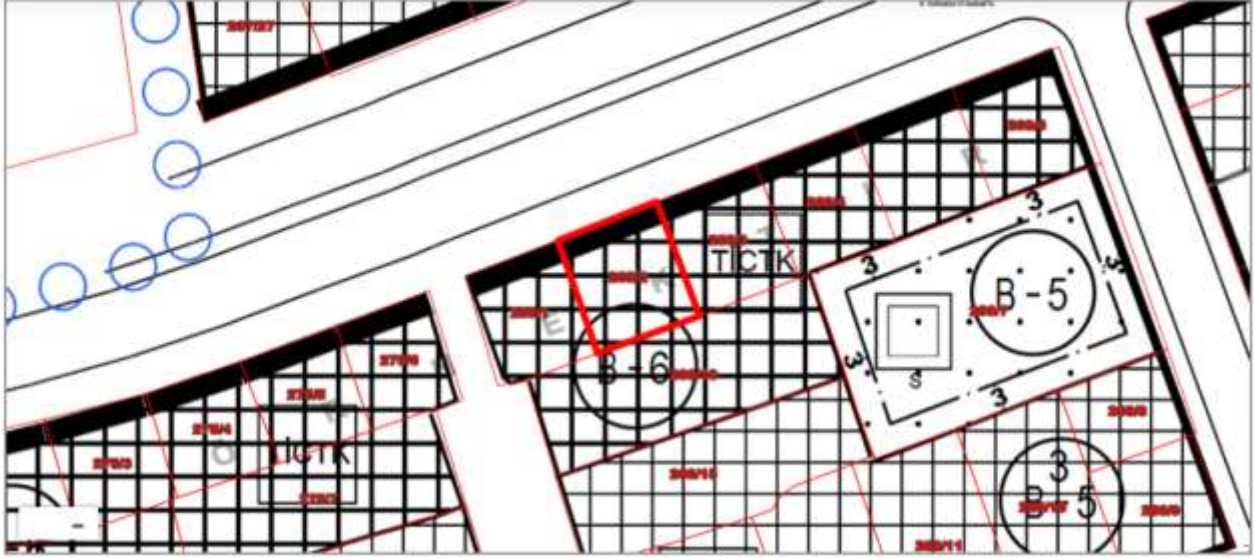
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Twitter Facebook LinkedIn

Ana Sayfa

Plan Notları

Y



Mer'i İmar Planı	AMASYA MERKEZ 8. ETAP REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	AMASYA
Mahalle	YÜZEVLER

Pafta	G35C12B1A
Ada	268
Parsel	2
Hesap Alanı	136,3610300077 m ²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	6
İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
T.A.K.S.	-
K.A.K.S. (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon:	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=36° Harta
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 485538.82m - YUKARI (X) = 4501709.96m
Coğrafi Koordinat	40°38'59.685" N 35°49'44.476" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKOMİParsel Sorgu

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 15 / 41
--	---	--

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

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu yapı, 136,36 m² yüzölçümlü 268 ada 2 parselde “Kargir Apartman” niteliklidir. Bitişik nizam Betonarme Karkas yapı Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde yer almakta olup kuzey yönüne cephelidir.

Amasya Belediyesi’nde yapılan incelemede tarafımıza; 21.11.1985 tarihli Mimari Proje, 23.05.1973 tarih, 93/29 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 24.09.1973 tarih, 95/22 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ibraz edilmiştir.

- 23.05.1973 tarih 93/29 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: 119 m² x 2 adet mesken ile 109,32 m² banka şubesi olmak üzere toplam 347,32 m² için düzenlenmiştir.

- 24.09.1973 tarih 95/22 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: 119,90 m² bodrum kat, 119,90 m² zemin kat, 119,90 m² normal kat ve 78 m² teras kat olmak üzere 437,70 m² için düzenlenmiştir.

- 04.05.2019 tarih 6DJ2D8VY sayılı Yapı Kayıt Belgesi: Toplam 299,64 m² inşaat alanı bulunan 1 ve 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar için düzenlenmiştir.

- Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinden edinilen bilgiye göre; 15.08.1972 tarihli Yapı Ruhsatının bulunduğu görülmüştür.

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

Yapı Denetim Kanunu; uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde (19 il) başlanmış, 01/01/2011 tarihinde uygulama tüm illeri kapsamıştır. Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanunun Amasya ili için yürürlüğe girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden önce olması nedeniyle yapı denetime tabi değildir.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Kat mülkiyetli yapıda, 1 ve 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar olmak üzere 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 16 / 41

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 17 / 41

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

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

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

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

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

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

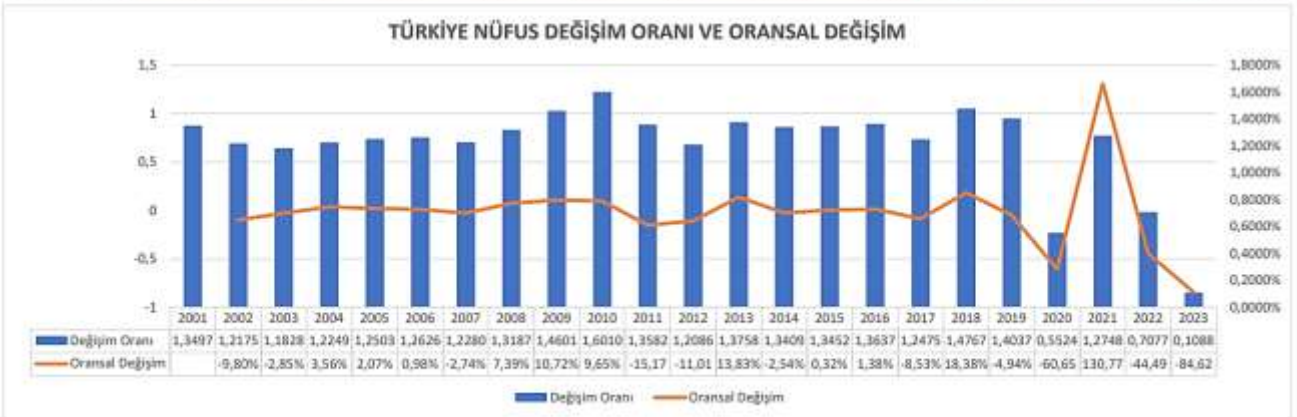
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	868 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0031

Sayfa **18 / 41**

Amasya İli

Amasya, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan önemli bir ilimizdir ve tarihi, Hititler dönemine kadar uzanmaktadır. MÖ 2000 yılına kadar uzanan zengin bir geçmişe sahiptir. Antik dönemde, Amasya ticaret merkezi olarak öne çıkmış ve Pers İmparatorluğu döneminde de büyük bir öneme sahip olmuştur. Makedonya Kralı III. Alexander tarafından fethedilen Amasya, Helenistik kültürün etkisi altına girmiştir. Roma döneminde de ticaretin merkezi olarak varlığını sürdüren Amasya, aynı zamanda Hristiyanlığın yayılmasına da tanıklık etmiştir.



Bizans döneminde, Amasya sık sık istilalara uğramış ve birçok kez el değiştirmiştir. Ancak Selçuklular döneminde önemi artan Amasya, Osmanlılar döneminde stratejik bir konuma sahip olmuş ve Osmanlı şehzadelerinin doğum yeri olarak seçilmesiyle daha da önem kazanmıştır.

Osmanlı döneminde, Amasya önemli bir yerleşim merkezi haline gelmiş ve birçok önemli şahsiyet yetiştirmiştir. Bu şahsiyetler, Osmanlı İmparatorluğu'nun yönetiminde önemli roller üstlenmişlerdir. Ayrıca, Amasya'daki tarihi yapılar, müzeler ve doğal güzellikler, ziyaretçiler için önemli bir turizm merkezi olmuştur.

Günümüzde Amasya, tarihi yapıları, müzeleri ve doğal güzellikleriyle dikkat çeken bir şehirdir. Özellikle Yeşilirmak Nehri kıyısındaki konumu ve tarihi hanlarıyla ünlüdür. Ziyaretçiler, şehrin zengin tarihini ve kültürel mirasını keşfetmek için Amasya'yı tercih etmektedirler.

Amasya'nın tarihi, Türkiye'nin genel tarihine tanıklık etmiş ve zengin kültürel mirasının bir parçası olmuştur. Şehirdeki tarihi yapılar, müzeler ve diğer kültürel değerler, ziyaretçiler için önemli bir turistik çekim merkezi haline gelmiştir. Bu nedenle, Amasya tarihi, Türkiye'nin tarihine ve kültürel mirasına büyük katkı sağlamıştır.

Amasya, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan tarihi ve kültürel zenginliklere sahip önemli bir şehirdir. Yeşil doğası, tarihi yapıları ve yöresel kültürüyle tanınan Amasya, tarih boyunca çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır.

Ormanlarla kaplı dağları, vadileri ve tarıma elverişli topraklarıyla ünlüdür. Şehir, doğal güzellikleriyle ziyaretçileri cezbeden bir atmosfere sahiptir. Amasya'nın 2023 yılındaki nüfusu 339,529'dur. Orta büyüklükteki bu nüfus, şehrin sosyal ve ekonomik dokusunu oluşturan önemli bir unsurdur. Şehrin demografik yapısı, çeşitli etnik grupların bir arada yaşadığı bir çeşitliliğe sahiptir. Amasya, genellikle ormanlarla kaplıdır. Şehir ve çevresi, bol miktarda çam, kayın, gürgen ve diğer ağaç türlerine ev sahipliği yapar. Ayrıca vadilerde tarımsal faaliyetler için uygun topraklar bulunur ve buğday, mısır, fasulye gibi ürünler yetiştirilir.

Amasya, yeşil doğası, tarihi zenginlikleri ve kültürel mirasıyla Türkiye'nin önemli şehirlerinden biridir. Zengin bitki örtüsü ve tarımsal potansiyeli, şehrin ekonomisine önemli katkılar sağlar.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 19 / 41

AMASYA NÜFUSU: 339.529

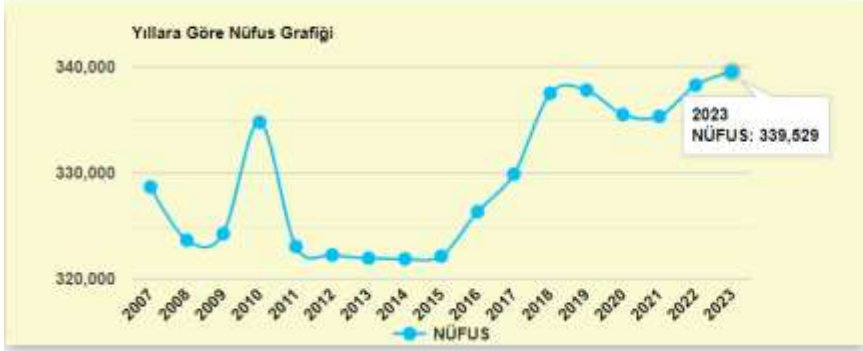


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,37
ARTIŞ MİKTARI 1.262

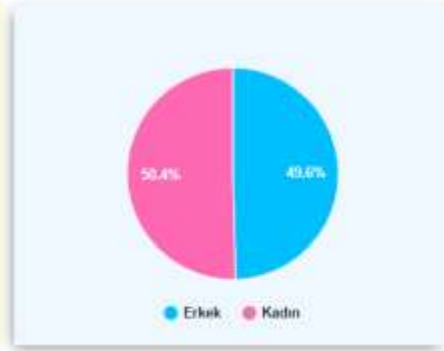
AMASYA NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
5	AMASYA	339.529	168.290	171.239

AMASYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AMASYA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



AMASYA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

Amasya İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Merkez	190	0,651	2
Merzifon	213	0,547	2
Suluova	320	0,061	3
Gümüşhacıköy	474	-0,269	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Taşova	625	-0,490	4
Hamamözü	763	-0,665	5
Göynücek	836	-0,798	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Merkez İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,651 Skor ile 2. Kademe 190., Amasya ilçeleri sıralamasında 2. Kademe 1. sırada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa **20 / 41**

Merkez İlçesi

AMASYA MERKEZ NÜFUSU: 148.908

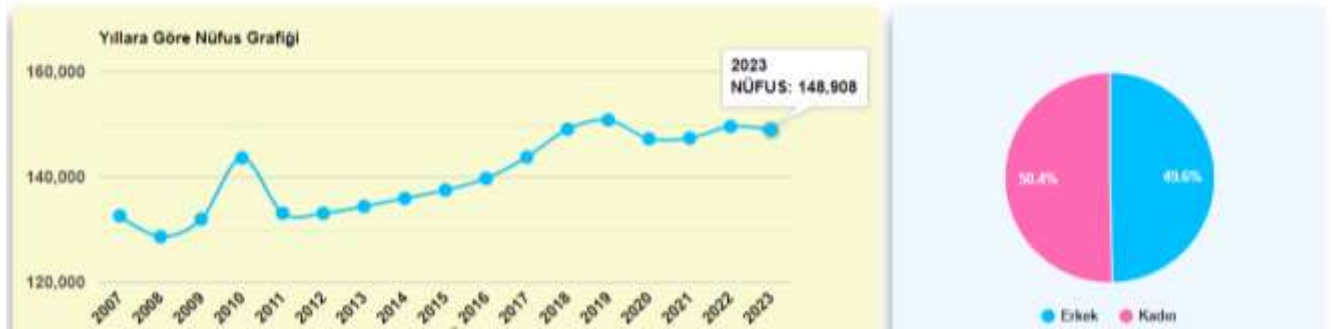


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI **%0,46**
AZALIŞ MİKTARI **684**

Merkez nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,46 (684 kişi) azaldığı görülmektedir.

AMASYA MERKEZ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	AMASYA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	58.810
Toplam Nüfus	148.908	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	32.805
Toplam Erkek Nüfusu	73.844	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	16.551
Toplam Kadın Nüfusu	75.064	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	16.254
İlçe Merkez Nüfusu	116.103	İlçeye bağlı Köy Sayısı	100
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	57.293	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	40



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

Depremsellik



İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
MERKEZ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-YÜZEVLER	1

DASK risk bölgesine göre Yüzevler Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 21 / 41

Yüzevler Mahallesi

AMASYA MERKEZ YÜZEVLER MAHALLESİ NÜFUSU: 1.203

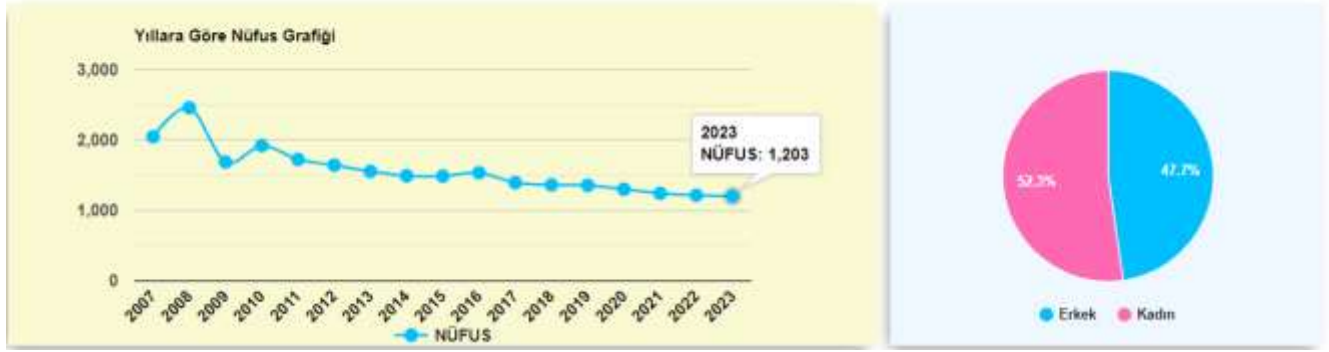


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %1,07
AZALIŞ MİKTARI 13

YÜZEVLER Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	AMASYA	Toplam Nüfusu	1.203
Bağlı Olunan İlçe Adı	MERKEZ	Erkek Nüfusu	574
Bağlı Olunan Belediye Adı	AMASYA	Kadın Nüfusu	629
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	İL MERKEZİ		

AMASYA MERKEZ YÜZEVLER MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Yüzevler Mahallesi, 2023 nüfusuyla Merkez 40 mahallesi arasında 20. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 22 / 41
--	---	--

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa **23 / 41**

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

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

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

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,01

TÜFE ve YİÜFE YILLARA GÖRE DEĞİŞİM ORANLARI (2006-Kasım 2024)



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 24 / 41

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Annual
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 25 / 41

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

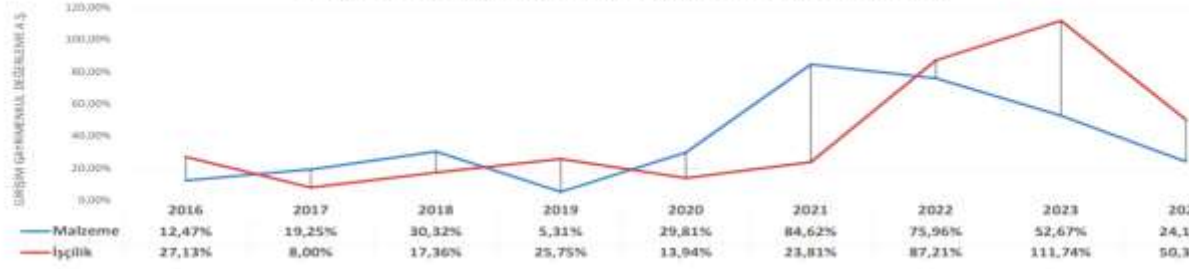
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	İnşaat			Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
		Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40		101,23		100,27	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	17,08%	112,77	12,47%	131,39	113,75	131,46
2017	12	136,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,38	135,26	142,02	15,40%	134,48	19,25%	141,90	137,60	142,43
2018	12	173,67	25,66%	176,22	29,21%	167,18	17,45%	173,33	170,12	166,78	20,16%	175,25	30,32%	166,53	170,74	167,70
2019	12	192,25	10,78%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	19,23	184,55	5,31%	209,41	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	239,57	29,81%	238,61	245,43	239,97
2021	12	403,18	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	440,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	290,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1176,36	111,63%	1192,25	1198,68	1177,19	1182,86	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	1221,84
2024	09	1586,65	31,35%	1499,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,40	1599,09

TÜRK İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

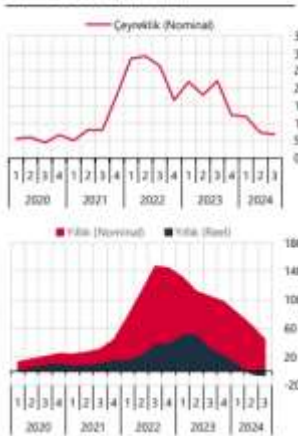
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	155,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,0)	156,0 (%43,0)	150,7 (%39,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

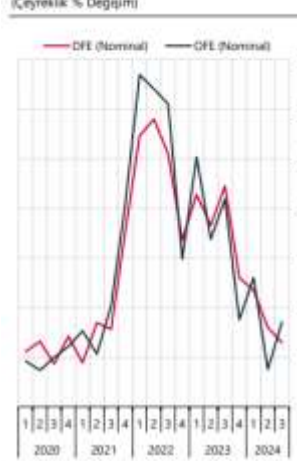
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



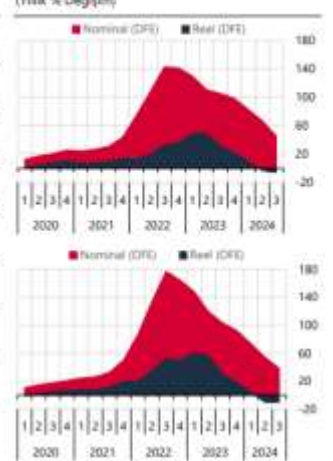
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

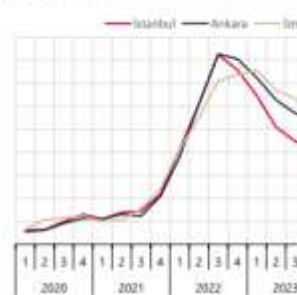


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 45,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,8 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,5 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,2 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 5,5, 8,1 ve 8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeksi değerleri bir önceki yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,0, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 26 / 41

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Amasya ili, Merkez ilçesi, Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde konumlu, 136,36 m² yüzölçümlü 268 ada 2 parselde "Kargir Apartman" vasıflı; Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kattan oluşan, B.A.K tarzda inşa edilen bina bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden, Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır

Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak kare formudur.

Bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum, merdiven korkulukları demir doğramadır. Bina giriş ve koridor zeminleri beton olup üst kısımları iç cephe boyalıdır. Asansör ve otopark bulunmamaktadır.

Bölge'nin alt yapısı tamamlanmış, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Ulaşım; toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.

Amasya Belediyesinde mevcut 21.11.1985 tarihli mimari projesine göre;

Bodrum Katta; 6 bağımsız bölüm numaralı dükkan/işyerine ait EK1 ve EK2 no'lu depolar ile kalorifer dairesi,

Zemin Katta; 6 bağımsız bölüm numaralı dükkan/işyeri ile bina girişi,

1. Normal Katta; 1 bağımsız bölüm numaralı mesken,

2. Normal Katta; 2 bağımsız bölüm numaralı mesken,

3. Normal Katta; 3 bağımsız bölüm numaralı mesken,

4. Normal Katta; 4 bağımsız bölüm numaralı mesken,

5. Normal Katta; 5 bağımsız bölüm numaralı mesken,

olmak üzere binada toplam Kat Mülkiyetli 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Kat Mülkiyet			
6			
Kat	Giriş	Nitelik	BB No
1	-	Mesken	1
2	-	Mesken	2
3	-	Mesken	3
4	-	Mesken	4
5	-	Mesken	5
Zemin	-	Dükkan	6

Değerleme konusu 6 bağımsız bölüm numaralı, dükkan vasıflı taşınmaz binanın zemin katında konumlandır.

Taşınmaza giriş Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Projesine göre; 9,66 m. cephe, 10,95 m. derinliğe sahip tek bölümden ibaret şube mahallinin yaklaşık brüt 100 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Ayrıca bodrum katında, taşınmaza ait 26 m² ve 53 m² brüt kullanım alanı bulunan 2 adet depo eklentisi mevcuttur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa 27 / 41

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı, mesken vasıflı taşınmaz binanın 1. normal katında konumlanmaktadır.

Projesine göre; Giriş Holü, Salon, Mutfak, Kiler, 3 Adet Oda, Banyo ve WC hacimlerinden ibaret olup, yaklaşık 110 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Yerinde yapılan incelemede 1 B.B. numaralı taşınmazın mevcut projesiyle konum ve alan olarak uyumlu olduğu, 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ise konum olarak uyumlu olduğu ancak alan olarak uyumsuz olduğu, ayrıca ihtiyaç dahilinde iç mekan kullanım özelliklerinde değişiklik yapıldığı görülmüştür.

Zemin kat sol arkada yer alan bina kat merdiveni alt boşluğu olan yaklaşık 5 m²'lik bölümün kullanım alanına dahil edildiği, zemin kat sol orta bölümde, bodrum kat ve 1. normal kata geçişi sağlamak amacıyla merdiven inşa edildiği görülmüştür.

Bodrum kat depo eklentileri, 1. normal kat 1 B.B. no'lu mesken ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkanın müştereken banka şubesi olarak kullanıldığı, dolayısıyla banka şubesine yönelik basit ve sökülebilir malzeme ile bodrum katta; Arşiv, Kasa Dairesi, Mutfak, Jeneratör Odası ve WC Hacimleri, Zemin Katta; Güvenlik, Müşteri Bekleme Alanı, 2 Adet Gişe ve Operasyon Bölümü, 1. Normal Kata; Müdür Odası, Kobi ve Ticari İşlemler Alanı bölümlerinin oluşturulduğu, toplam 289 m² brüt kullanım alanının mevcutta 294 m²'ye ulaştığı görülmüştür.

Değişikliklere ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında 04.05.2019 tarih 6DJ2D8VY numaralı, 1 ve 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara ait 299,64 m² inşaat alanı için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi mevcuttur. Tespit edilen mevcut brüt kullanım alanı 294 m² olup, Yapı Kayıt Belgesinin (Beyana Esas) 299,64 m² inşaat alanı için alındığı görülmüştür.

Banka girişi kuzey yönünden, Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinden, tam görüş sağlayan vitrin içi cam kapı ile sağlanmaktadır.

Dış cephesi dekoratif kaplama, pencereler alüminyum doğramadır. Banka bölümünün tamamında zeminler granit/seramik kaplamadır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Taşınmaz yapılı ve masrafsızdır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Çarşı içinde yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ Yapılan değişikliklere yönelik Yapı Kayıt Belgesi bulunması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması, ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
FIRSAT	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 28 / 41
--	---	--

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 6 numaralı bağımsız bölümde proje harici olarak bina kat merdiveni alt boşluğundan yaklaşık 5 m² ilave kullanım alanı sağlanmıştır. Ayrıca taşınmazın bodrum katta yer alan eklentileri ile 1. Normal katta konumlu bağımsız bölüm arasında merdiven bağlantısı imal edilmek suretiyle müştereken banka şubesi olarak birlikte kullanılmaktadır. Söz konusu proje uyumsuzluğu yapı kayıt belgesi ile yasallaştırılmıştır.

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

Taşınmazlar ile ilgili yukarıda bahsedildiği üzere proje harici imalat gerçekleştirilmiş olup yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdadır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 29 / 41
--	---	--

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 30 / 41
--	---	---

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır. Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

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

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

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

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

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

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

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 31 / 41
--	---	--

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

Pazar Yaklaşımı,

Gelir Yaklaşımı,

Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

A. değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

B. değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 32 / 41
--	---	--

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

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

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

A değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

B değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

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

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 33 / 41
--	---	--

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

Emsal Açıklama (Satılık Dükkan)

Emsal 1 / ERDEM Gayrimenkul / 0532 677 22 86

Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde, Ziraat Katılım bitişğinde konumlu, 110 m² zemin kat dükkan mahalli + 110 m² çekme kat olmak üzere toplam 220 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 25.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Çekme kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 165 m² olarak hesaplanmıştır.)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa **34 / 41**

Emsal 2 / ADİM Emlak / 0543 390 99 05

Kocacık Çarşısı mevkiinde konumlu, 70 m² zemin kat dükkan mahalli + 70 m² çekme kat olmak üzere toplam 140 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 9.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Çekme kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 105 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 3 / FİNANS Emlak / 0551 230 99 11

Kocacık Çarşısı mevkiinde konumlu, 200'er m² olmak üzere toplam 400 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 2 adet dükkanın birlikte 42.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 / MÜHENDİS Emlak / 0553 162 15 05

Belediye İş Merkezi içinde konumlu, 32 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 3.850.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Gökmedrese	Z+Ç	26-30	25.000.000	165	1175179066	22.11.2024	Erdem Emlak	(532) 677-2286
2	Dere	Z+Ç	16-20	9.500.000	105	1128544874	09.12.2024	Adım Emlak	(543) 390-9905
3	Dere	Zemin	30	42.000.000	400	1187767088	19.11.2024	Finans Emlak	(551) 230-9911
4	Dere	Zemin	21-25	3.850.000	32	148138-13	09.12.2024	Mühendis Emlak	(553) 162-1505

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



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 35 / 41
--	---	--

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

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
1	Gökmedrese	Z+Ç	26-30	25.000.000	165	151.515	-10%	136.364	-25%	102.273
2	Dere	Z+Ç	16-20	9.500.000	105	90.476	-10%	81.429	20%	97.714
3	Dere	Zemin	30	42.000.000	400	105.000	-10%	94.500	10%	103.950
4	Dere	Zemin	21-25	3.850.000	32	120.313	-10%	108.281	-10%	97.453
ORTALAMA						116.826		105.143		100.348

Satılık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölgedeki dükkan satış birim değeri 100.348 TL/m² bulunmuştur. **Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 100.350 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir. Bodrum Kat birim değeri zemin katın 1/4'ü oranında 25.087,50 TL/m² kabul edilmiştir.**

1. Normal Kat Zemin Kat ile birlikte kullanıldığından zemin katın %70'i kabul edilerek 70.245 TL/m² kabul edilmiştir.

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

5.1.4.'te yapılan çalışma ile;

Zemin Kat için; 100.350 TL/m²,

1. Normal Kat için; Zemin Katla iç bağlantı ile birlikte kullanılması dikkate alınarak %70'i kabulü ile 70.245 TL/m²,

Bodrum Kat için; Zemin Katın 1/4 'ü kabulü ile 25.087,50 TL/m², değer takdir edilmiştir.

Buna göre; değerlendirme konusu yapı için bulunan kat bazlı ve toplam pazar değeri tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	m2	Birim Değer (TL/m2)	Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	79	25.087,50	1.981.912,50	1.982.000,00
Zemin Kat	105	100.350,00	10.536.750,00	10.537.000,00
1. Normal Kat	110	70.245,00	7.726.950,00	7.727.000,00
Toplam	294		20.245.612,50	20.246.000,00

Birlikte kullanılan 1 ve 6 B.B. no'lu taşınmazların toplam değeri 20.246.000 TL bulunmaktadır.

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

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

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 36 / 41
--	---	---

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

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

Değerleme konusu dükkan ve mesken nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Emsal Açıklama (Kiralık Dükkan)

Emsal 1 / ERDEM Emlak / 0532 677 22 86

Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde konumlu, 330 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 100.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / ERDEM Emlak / 0532 677 22 86

Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde konumlu, 250 m² bodrum kat depo mahalli + 250 m² zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 500 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 100.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 312 m² olarak hesaplanmıştır).



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel
1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0031
Sayfa **37 / 41**

Emsal 3 / ŞAH Emlak / 0541 501 85 68

Ziya Paşa Caddesi üzerinde konumlu, 80 m² bodrum kat depo mahalli + 80 m² zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 160 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 45.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 100 m² olarak hesaplanmıştır).

Emsal 4 / Türkiye Finans Katılım Bankası / 0358 212 15 20

Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde, değerlendirme konusu taşınmazlara 50 metre mesafede konumlu, 100 m² bodrum kat + 100 m² zemin kat + 100 m² 1. Kat olmak üzere toplam 300 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda Türkiye Finans Katılım Bankası Amasya Şubesi olarak kullanılan dükkan için stopaj/vergi hariç aylık net 60.000 TL kira bedeli ödendiği öğrenilmiştir (Bodrum kat 1/4 oranında, 1. Kat için zemin katın %70'i kabulü ile zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 195 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Değeri (TL/Ay)	m2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Hacı İlyas	Zemin	26-30	100.000	330	1206255907	21.11.2024	Erdem Emlak	(532) 677-2286
2	Gökmedrese	B+Z	26-30	100.000	312	1208248475	02.12.2024	Erdem Emlak	(532) 677-2286
3	Hacı İlyas	B+Z	05.Oca	45.000	100	1203515598	20.11.2024	Şah Emlak	(541) 501-8568
4	Yüzevler	B+Z+1	21-25	60.000	195	Beyan	21.11.2024	Finans Katılım	(358) 212-1520

Kiralık Dükkan Emsal Konumu



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 38 / 41
--	---	---

Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Pazar Kirası (TL/Ay)	m ²	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -y	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m ² -ay
1	Hacı İlyas	Zemin	26-30	100.000	330	303	-10%	273	25%	341
2	Gökmedrese	B+Z	26-30	100.000	312	321	-10%	288	20%	346
3	Hacı İlyas	B+Z	21-25	45.000	100	450	-10%	405	-20%	324
4	Yüzevler	B+Z+1	21-25	60.000	195	308	0%	308	0%	308
Ortalama						345		318		330

Kiralık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge dükkan kira birim değeri 330 TL/m²-ay bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazın **zemin katı için 330 TL/m²-ay** pazar kirası kabul edilmiştir.

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın 1/4'ü oranında (82,50 TL/m²-ay) pazar kirası, 1. Normal katı için zemin katın yaklaşık %70'si oranında (231 TL/m²-ay) pazar kirası kabul edilmiştir.

Buna göre; değerlendirme konusu taşınmazlar için bulunan kat bazlı ve toplam pazar kiralari tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	m ²	Birim Kira (TL/m ² -ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum Kat	79	82,50	6.517,50	6.500,00
Zemin Kat	105	330,00	34.650,00	34.700,00
1. Normal Kat	110	231,00	25.410,00	25.400,00
Toplam	294		66.577,50	66.600,00

Değerleme konusu **bina pazar kirası; 66.600 TL/ay** bulunmuştur.

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

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

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

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 39 / 41
--	---	--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu 6 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile 1 bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazların, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır. Gerçekçi Pazar değerini yansıttığı kanaatine varılmıştır.

[5.1.5.](#)'te yer alan Pazar Yaklaşım / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemine göre 1 ve 6 B.B. no'lu taşınmazların toplam piyasa değeri; **20.246.000 TL** bulunmuş ve takdir edilmiştir.

[5.4.1.](#)'de yer alan pazar kirası çalışmasına göre;

Değerleme konusu 1 ve 6 B.B. no'lu taşınmazların pazar kirası; **66.600 TL/ay** bulunmuş ve takdir edilmiştir.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

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

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 1973 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi, 04.05.2019 tarihinde Yapı Kayıt Belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 40 / 41
--	---	--

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

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 vaat edebilirler.** Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) **Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin** olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, **mülkiyeti tek başına** ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, **ofis binası ve şube gibi** yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak **yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.** Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu taşınmazlar tapuda "dükkan" ve "mesken" niteliklidir. Tadilatla bodrum kat ve 1. Normal Kat, zemin kat ile birleştirilerek müştereken banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Tadilata ilişkin Yapı Kayıt Belgesi alınmak suretiyle yasal hale getirilmiştir.

Taşınmazların mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "dükkan ve mesken" olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar tapuda "dükkan" ve "mesken" niteliklidir. Tadilatla bodrum kat ve 1. Normal Kat, zemin kat ile birleştirilerek müştereken banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Tadilata ilişkin Yapı Kayıt Belgesi alınmak suretiyle yasal hale getirilmiştir.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Amasya, Merkez, Yüzevler Mah. 268 Ada 2 Parsel 1 ve 6 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0031 Sayfa 41 / 41
--	---	---

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu depo eklentili "Dükkan" nitelikli 6 no'lu bağımsız bölüm ile "Mesken" nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüme ilişkin birlikte iç merdiven ile kullanılmaları, fiili olarak tek bağımsız kullanım olmaları dikkate alınarak toplam KDV hariç 20.246.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 66.600 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nitelik	m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1 B.B. Nolu Mesken 6 B.B. Nolu Dükkan	294	20.246.000,00	66.600,00

Değerleme konusu taşınmazlar için nihai olarak;

Pazar Değeri;

20.246.000,00 TL (YirmiMilyonikiyüzkırkaltıBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç);

66.600,00 TL/Ay (AltmışaltıBinAltıyüzTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - TAKBİS Belgeleri
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi/Yapı Kayıt Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri