

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



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

## Şeker GYO

Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
(Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası)



2024-ŞGYO-0030

31.12.2024

İş bu rapor kapak+45 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, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 1 / 45

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPOR ÖZETİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                        | 5         |
| <b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| 2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI                                                                                                                                                                                                                                               | 6         |
| <b>BEYANLAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>7</b>  |
| <b>3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>9</b>  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10        |
| 3.1.4. TAKBİS KAYITLARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10        |
| 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                                                                                                                                                                                     | 15        |
| 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                                                                      | 15        |
| 3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                  | 15        |
| 3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR                                                                                                                                                                                                       | 15        |
| 3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                               | 15        |
| 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 | 16        |
| 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                              | 16        |
| 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                                             | 16        |
| 3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                                                                                                                                                  | 17        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>18</b> |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                                                                                                                                                                      | 18        |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ                                                                                                                                                                        | 23        |
| 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER                                                                                                                                                                                                                                                | 27        |
| 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                                                                         | 27        |

### 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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 2 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                                                                                                                                                                       | 29 |
| 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....                                                                                                                                                                         | 42 |
| 7. SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                 | 44 |
| 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....                                                                                                                                                                           | 44 |
| 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                                                                 | 45 |

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

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 3 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## RAPOR ÖZETİ

### Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0030 (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, Merzifon ilçesi, Camicedit Mahallesi, 382 ada, 9 parsel, 163,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

### Gayrimenkullerin Adres

Camicedit Mahallesi, Hacırahhat Caddesi, No: 4/1 Merzifon / AMASYA (Banka Şubesi)

Camicedit Mahallesi, Hacırahhat Caddesi, No: 4/2-3Merzifon / AMASYA (Lojmanlar)

## Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

### Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

### Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmaz banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

### Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri EK’te yer almaktadır.

### İmar Durumu

Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 382 ada 9 no.lu parselin;

28.09.1984 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Ticaret” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Bitişik Nizam, H (Yençok)= 5 Kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

## 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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 4 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

#### Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası" nitelikli halihazırda Banka Şubesi ve lojmanları olarak kullanılan taşınmaza ilişkin KDV hariç 20.223.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 89.200 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

| Nitelik                                                                                                   | m2  | Pazar Değeri<br>(TL) | Pazar Kirası<br>(TL/Ay) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------|-------------------------|
| Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası<br>(Banka Şubesi ve Lojmanları) | 752 | 20.223.000,00        | 89.200,00               |

Değerleme konusu bina için nihai olarak;

Pazar Değeri;

**20.223.000,00 TL** (YirmiMilyonİkiyüzYirmiüçBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç);

**89.200 TL/ay** (SeksendokuzBinİkiyüzTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

|                                                                       |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yasin ÇABUK</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | <b>Soner GÖKDAĞLI</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 410944) |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 5 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0030

### 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.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 6 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 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<br>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: <a href="http://www.ggd.com">www.ggd.com</a> / E-Mail: <a href="mailto:info@ggd.com.tr">info@ggd.com.tr</a><br>Kep: <a href="mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr">girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr</a> |
| 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<br>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<br>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                     | : <a href="mailto:sekergyo@hs01.kep.tr">sekergyo@hs01.kep.tr</a>                                                                                 |
| Tel                            | : 0 212 398 38 00                                                                                                                                |
| WEB / E-Posta                  | : <a href="http://www.sekergyo.com.tr">www.sekergyo.com.tr</a> / <a href="mailto:info@sekergyo.com.tr">info@sekergyo.com.tr</a>                  |

### 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, Merzifon ilçesi, Camicedit Mahallesi, 382 ada, 9 parsel, 163,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-degerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 7 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 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.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 8 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Kiralayan ve 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 kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

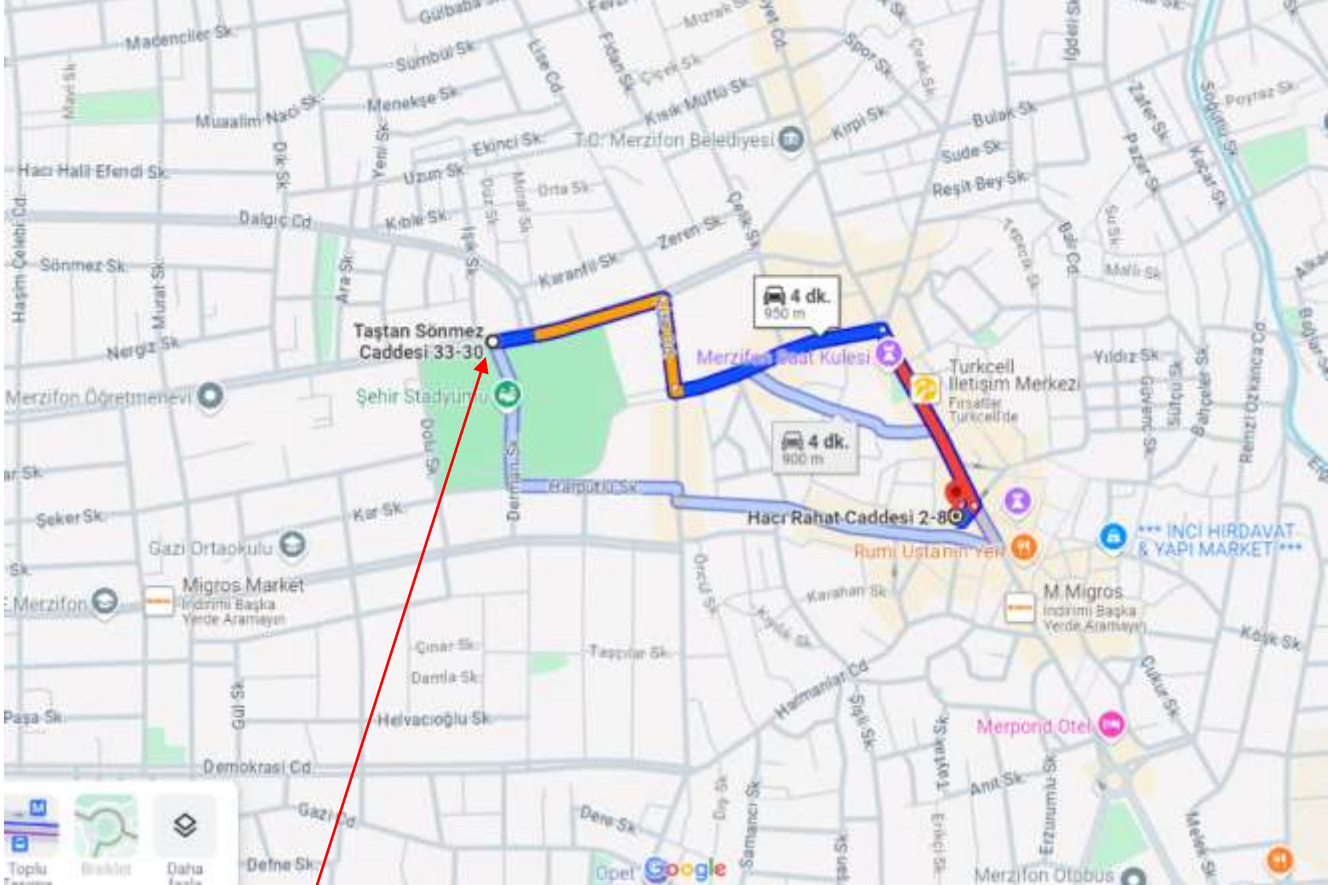
**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 9 / 45

### 3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

##### 3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Taştan Sönmez Caddesi, Merzifon Şehir Stadyumu önünden doğuya hareketle, sırasıyla Lise Caddesi, Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden yaklaşık 950 m. mesafede yer almakta olup, otomobille 4 dakikada ulaşılabilir.



Merzifon Şehir Stadyumu önünden doğuya hareketle yaklaşık 225 m ilerledikten sonra sağa Lise Caddesi'ne dönülür. Lise Caddesi üzerinde bulunan Abide Hatun Anadolu Lisesi ve Merzifon Anadolu İmam Hatip Lisesi geçildikten hemen sonra sola Atatürk Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde 300 m. daha ilerledikten sonra sağa Cumhuriyet Caddesi'ne dönülür. Cumhuriyet Caddesi üzerinde Merzifon Saat Kulesi, Medrese Parkı geçilir. İleride Hacırabat Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi'nin kesişim noktasından Hacırabat Caddesi yönüne sağa dönülür. 25 m. ileride sağda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul ilçenin en merkezi yerlerinden birinde yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

#### 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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa <b>10 / 45</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

### 3.1.2. Parsel Bilgileri

**382 Ada 9 Parsel** (Enlem: 40°52'21.12"K Boylam: 35°27'46.69"D Google Earth)



|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| İl          | Amasya                                                                 |
| İlçe        | Merzifon                                                               |
| Mahalle/Köy | Camicedit                                                              |
| Mahalle No  | 158751                                                                 |
| Ada         | 382                                                                    |
| Parsel      | 9                                                                      |
| Tapu Alanı  | 163,50                                                                 |
| Nitelik     | Bir Bodrum Bir Zemin Ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası |
| Mevkii      | -                                                                      |
| Zemin Tipi  | Ana Taşınmaz                                                           |
| Pafta       | G34-B-15-D-2-A-1                                                       |

|      |           |
|------|-----------|
| Tip  | Alan (m2) |
| Yapı | 163.49    |

### 3.1.3. Tapu Kayıtları

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi           | Ana Taşınmaz                                                           |
| Ada/Parsel           | 382/9                                                                  |
| AT Yüzölçümü (m2)    | 163,50                                                                 |
| İl/İlçe/Mahalle      | AMASYA / MERZİFON                                                      |
| Mahalle/Mevkii       | CAMİCEDİT / -                                                          |
| Kayıt Durum          | Aktif                                                                  |
| Ana Taşınmaz Nitelik | Bir Bodrum Bir Zemin Ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası |
| Malik / Hisse        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)               |
| Edinme Sebebi        | 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Tescili                                |

| Taşınmaz Kimlik No | Cilt/Sayfa No | B.B. Nitelik | Kat | B.B. No. | Arsa Pay / Payda | Edinme Tarihi-Yevmiye |
|--------------------|---------------|--------------|-----|----------|------------------|-----------------------|
| 129769381          | 1 / 45        | -            | -   | -        | -                | 23.08.2023 / 15153    |

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

### 3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

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

**Tarih-Yevmiye** : 23.08.2023 / 15153

TAKBİS tarihi itibarıyla, **taşınmazın tapu sicilinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

TAKBİS belgesi [EK-2](#)'dedir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 11 / 45

**UAVT Adres Kodu:**

Kapı No:4/1 (Banka Şubesi) : 1409502364

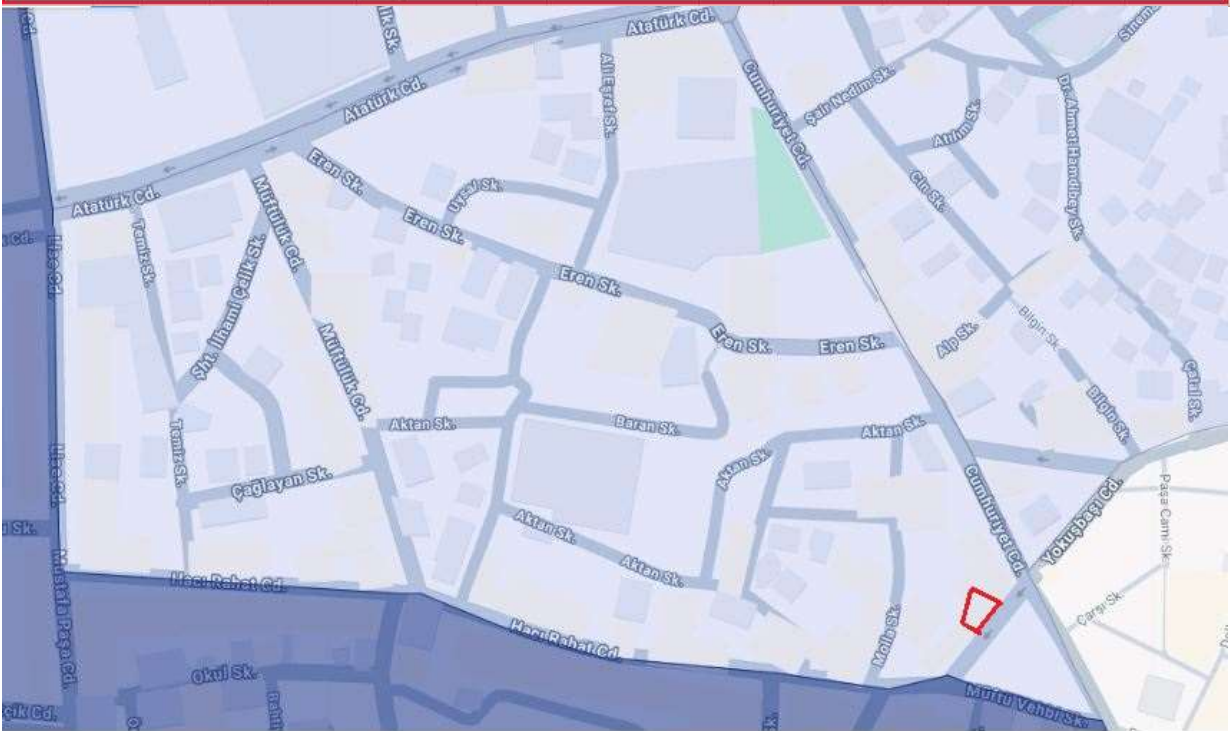
Kapı No:4/2 (Lojman/Mesken) : 1430501666

Kapı No:4/3 (Lojman/Mesken) : 1430201671

AMASYA / MERZİFON / CAMİCEDİT MAHALLESİ / HACİRAHAT (Cadde) / 4 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Kısmi İskan



| Numarataj Bilgileri |     |        |       |           |                |          |                   |          | Bağımsız Bölüm Bilgileri |         |                |      |            |
|---------------------|-----|--------|-------|-----------|----------------|----------|-------------------|----------|--------------------------|---------|----------------|------|------------|
| Kimlik No           | Ada | Parsel | Pafta | Posta Kod | Numarataj Tipi | Site Adı | Apartman/Blok Adı | Dış Kapı | Kimlik No                | İç Kapı | Kullanım Amacı | Tip  | Durum      |
| 116159021           | -   | -      | -     | 05300     | Bina Ana Giriş | -        | -                 | 4        | 1409502364               | 1       | Banka Şubesi   | Özel | İskan      |
| 116159021           | -   | -      | -     | 05300     | Bina Ana Giriş | -        | -                 | 4        | 1430501666               | 2       | Mesken         | Özel | Bilinmeyen |
| 116159021           | -   | -      | -     | 05300     | Bina Ana Giriş | -        | -                 | 4        | 1430201671               | 3       | Mesken         | Özel | İskan      |



**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 12 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

### 3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

#### İmar Planı

Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, aşağıda örneği yer alan yazılı imar durumunda değişiklik olmadığı, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 382 ada 9 no.lu parselin; 03.04.2012 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam, 5 Kat "Ticaret" alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

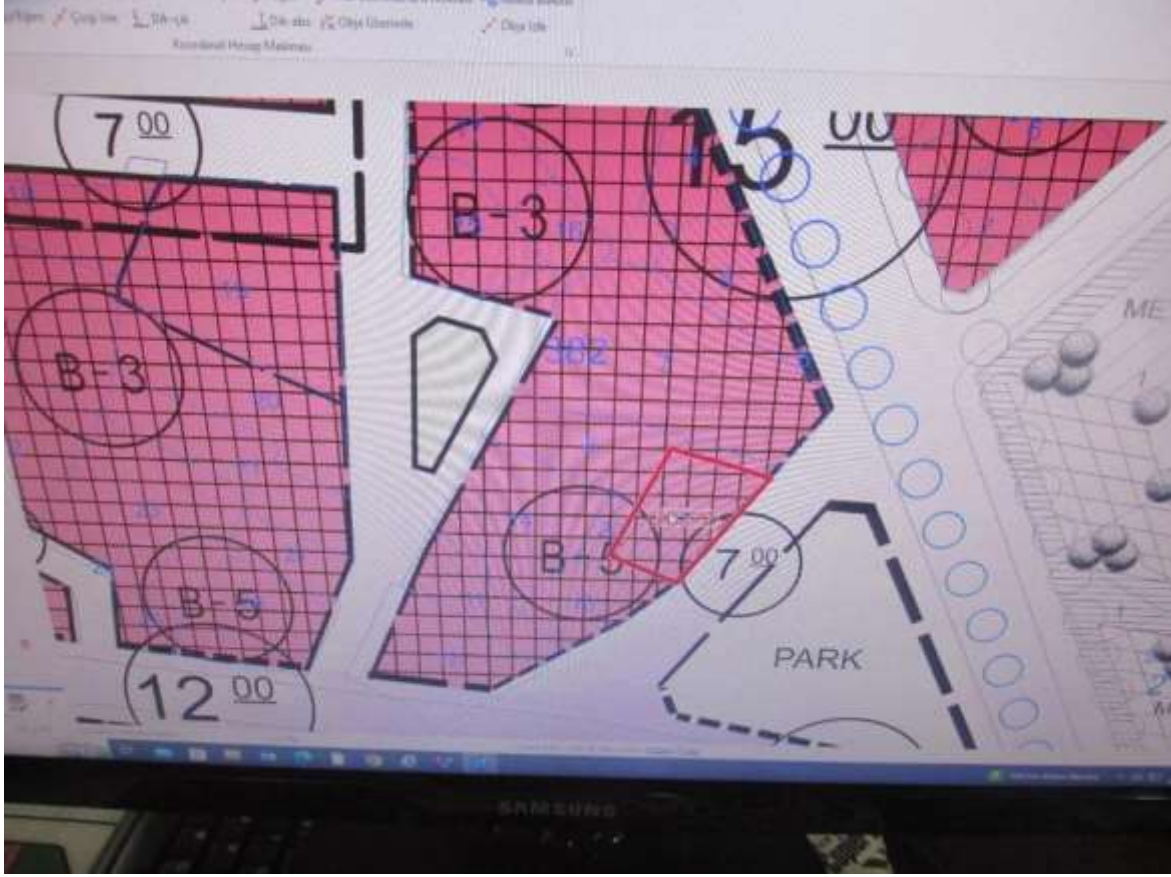
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>T.C.</b><br><b>MERZIFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b><br>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü                                                                   |
| Sayı : E-64162473-115.02.01-35797<br>Konu : 382 Ada 9 parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 27.10.2023                                                                                                                                           |
| <b>ŞEKERBANK MERZIFON ŞUBESİNE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
| İlgi : 24.10.2023 tarihli ve 2023-044-2774398 sayılı yazınız                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
| İlgi yazı ile istenen Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesinde, tapunun, 382 ada, 9 nolu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde bitişik nizam 5 kat (B5) ticaret alanında yer almaktadır.<br>Bilgilerinizi rica ederim.                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                      |
| <b>Mehmet Tuncer BASMACI</b><br>Belediye Başkanı a.<br>Belediye Başkan Yardımcısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                      |
| Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.<br>Doğrulama Kodu: ASkT1e-9y52k+-h3X/wL-3RbKbb-1Dc/qC4V Doğrulama Linki: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/ictulerci-belediye-ehya">https://www.turkiye.gov.tr/ictulerci-belediye-ehya</a>                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                      |
| Sofular Mah. Cumhuriyet Cad. No: 163/A Merzifon / Amasya<br>Telefon No: (358)513 13 87 Dahili: 1109 - 1137 Faks No: (358)513 12 41<br>e-Posta: <a href="mailto:imarvesehircilik@merzifon.bel.tr">imarvesehircilik@merzifon.bel.tr</a> İnternet Adresi: <a href="https://merzifon.bel.tr">https://merzifon.bel.tr</a><br>Kep Adresi: <a href="mailto:merzifonbelediyesi@hs01.kep.tr">merzifonbelediyesi@hs01.kep.tr</a> | Bilgi için: <b>Ela ALAÇAM KIZIR</b><br>Tekniker<br>Telefon No:  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                      |



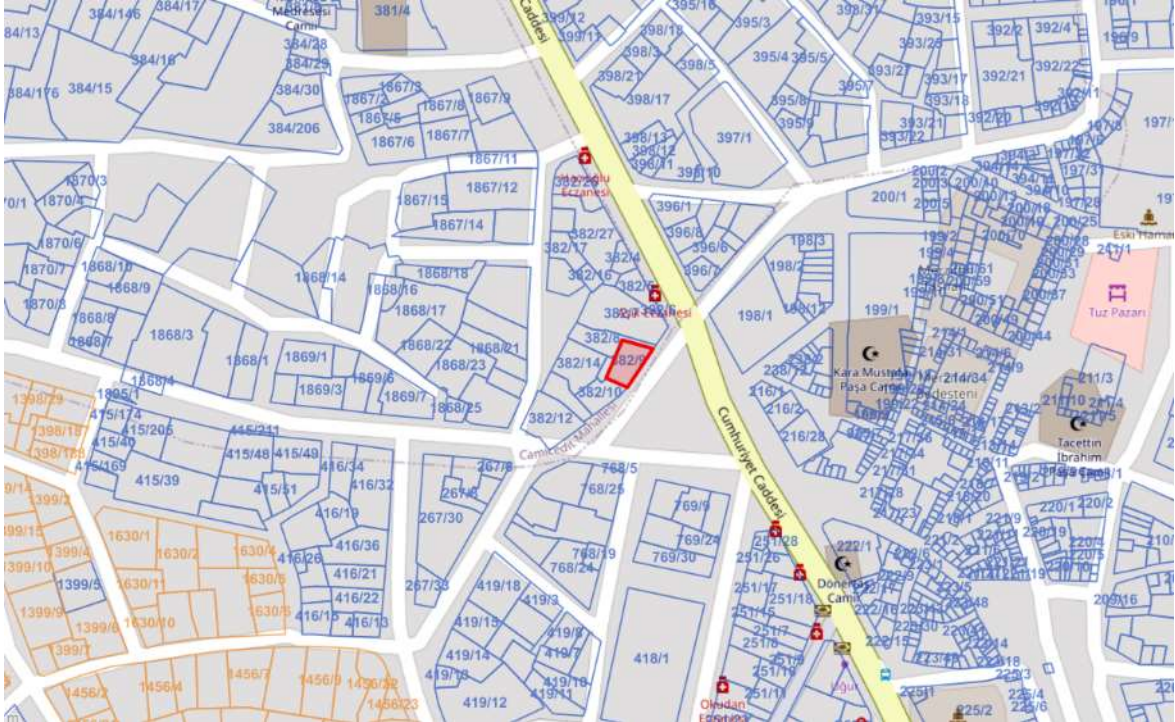
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 13 / 45

**İmar Planı (Belediye)**



**E-Plan Yakın Çevre Parselasyonu**



**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) 📠: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 14 / 45

**E – İmar (Belediye)**



**T.C. MERZİFON BELEDİYESİ**

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



|                 |                                                                                             |                    |         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|
| Meri İmar Planı | MERZİFON (AMASYA) İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI                                              |                    |         |
| Fonksiyon       | Ticaret Alanı                                                                               |                    |         |
| Tasdik Tarihi   | 3.04.2012 00:00:00                                                                          | Pafta              | -       |
| Ölçeği          | 1/1000                                                                                      | Ada                | 382     |
| İlçe            | MERZİFON                                                                                    | Parsel             | 9       |
| Mahalle         | CAMİCEDİT                                                                                   | Hesap Alanı        | - m²    |
| Bina Yüksekliği | -                                                                                           | Kat Adedi          | -       |
| Ön Bahçe        | -                                                                                           | İnşaat Nizamı      | BITİŞİK |
| Yan Bahçe       | -                                                                                           | TAKS               | -       |
| Arka Bahçe      | -                                                                                           | K.A.K.S (Emsal)    | - (-)   |
| Bina Derinliği  | -                                                                                           | Kot Alınacak Nokta | -       |
| Açıklama        | ?Sorguladığınız Bölgenin Yapılaşma Şartları İçin İmar Müdürlüğüne Başvurmanız Gerekmetedir? |                    |         |
| Kısıtlama       |                                                                                             |                    |         |

**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 15 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz 23.08.2023 tarih 15153 yevmiye ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Tescili edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

**3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**



Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticaret alanı niteliklidir. Park alanı ve meydan yakın konumdadır.

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

Merzifon Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 16 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**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**

Değerleme konusu yapı, 163,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 382 ada 9 parselde “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” niteliklidir. Bitişik nizam Betonarme Karkas yapı Hacırahah Caddesi üzerinde yer almakta olup güneydoğu yönüne cephelidir.

Merzifon Belediyesi’nde yapılan incelemede;

Yaklaşık 3 ay önce Belediye arşivini su bastığı, arşivde bulunan bütün dosyaların kullanılamaz hale geldiği belirtilmiş olup, tarafımıza yalnızca bilgisayarda kayıtlı bulunan; 2 adet ruhsat belgesi ve 1 adet yapı kullanma izin belgesine ait fotokopi ibraz edilmiştir.

- 12.11.1987 tarih, 6/4 dosya numaralı İnşaat Ruhsatnamesi; 3 adet apartman dairesi/lojman (133 m<sup>2</sup> x 3) olmak üzere toplam 399 m<sup>2</sup> için düzenlenmiştir.

- 05.07.2010 tarih, 66/10 sayılı Tadilat Ruhsatı; 272 m<sup>2</sup> yüzölçümü bulunan 1 adet Banka Binası ve 40 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 312 m<sup>2</sup> binanın bodrum ve zemin katında yapılan tadilat için düzenlenmiştir.

- 02.08.2019 tarih, 52/19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 412 m<sup>2</sup> yüzölçümü bulunan 1 adet Banka Binası ve 40 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 452 m<sup>2</sup> için düzenlenmiştir.

- Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinden edinilen bilgiye göre; taşınmaza ilişkin 08.10.1985 tarih, 112/22 sayılı İlk Yapı Ruhsatı ile 07.08.2014 tarih, 99/14 sayılı Tadilat Ruhsatının bulunduğu görülmüş, ancak Belediye yetkilisince taşınmaza ilişkin kayıtlı başkaca bir belgenin ve herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı belirtilmiştir.

**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**

Değerlemesi yapılan taşınmaz “ Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” niteliklidir taşınmazın Bodrum Katı + Zemin Katı + 1.normal Katı Banka Şubesi olarak, 2. ve 3. Normal Katları ise lojman (boş) olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 17 / 45

**3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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



| Binanın                                                     | Belgenin                      | Binanın Görüntüsü |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Tipi: İşyeri Binası                                         | Veriliş Tarihi: 18.02.2020    |                   |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: 8.10.1985                             | Geçerlilik Tarihi: 18.02.2030 |                   |
| Tadilat Tarihi:                                             | Performans Sınıfı: C          |                   |
| Toplam Alan: 765,09                                         | Emisyon Sınıfı: C             |                   |
| Ada/Parsel/Pafta: 382 / 9 / 30.27.aa.                       |                               |                   |
| UAVT Bina No: 116159021                                     |                               |                   |
| Adı: Şeker GYO Merzifon Şube                                |                               |                   |
| Adresi: CAMİCEDİT MAH. HACIRAHAT CAD. NO: 4 MERZIFON/AMASYA |                               |                   |
| Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Merzifon Şube               |                               |                   |



| Belgenin                          | Belge Düzenleyenin            | Kare Kod |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------|
| Numarası: M2405BC39D71F           | Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN     |          |
| Veriliş Tarihi: 18.02.2020        | Firması: HASAN ERDOĞAN        |          |
| Son Geçerlilik Tarihi: 18.02.2030 | Sertifika No: ATLASLT-06-0169 |          |
| İptal Edilen EKB No:              | İmza:                         |          |



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 18 / 45

#### 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.

###### 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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 19 / 45

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.

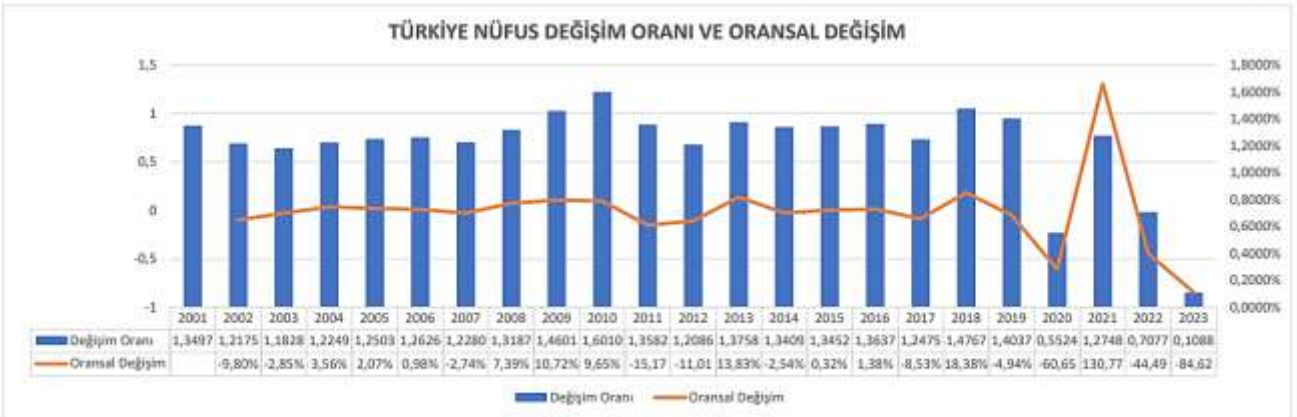
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller 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, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

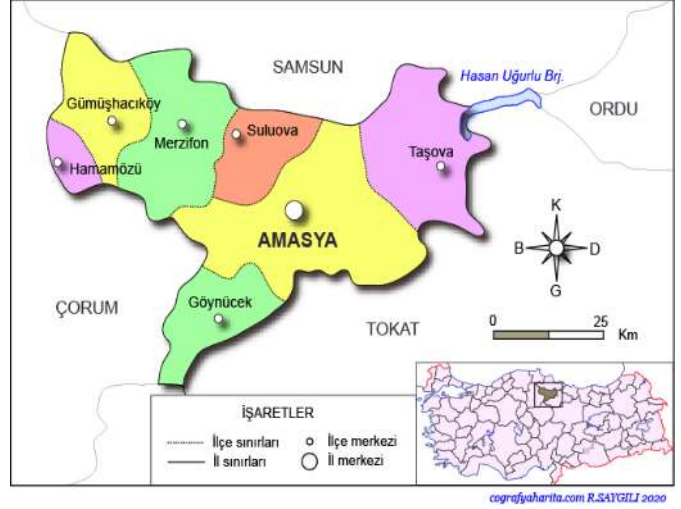
**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0030

Sayfa 20 / 45

**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 Yeşilırmak 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.

**AMASYA NÜFUSU: 339.529**

ÖNCEKİ YILA GÖRE

ARTIŞ ORANI %60,37

ARTIŞ MİKTARI 1.262

**AMASYA NÜFUSU**

| PLAKA | İLADI  | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUSU | KADIN NÜFUSU |
|-------|--------|--------------|--------------|--------------|
| 5     | AMASYA | 339.529      | 168.290      | 171.239      |

**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

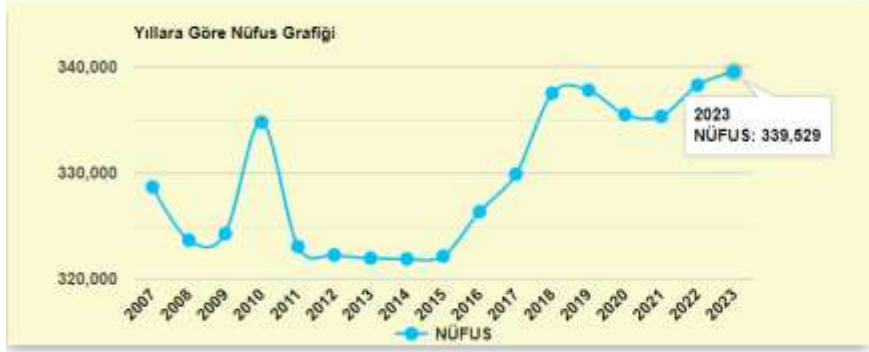
🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



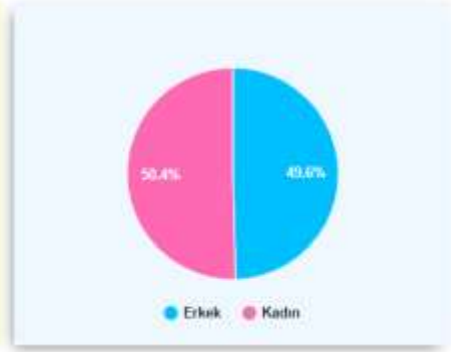
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 21 / 45

AMASYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AMASYA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



**AMASYA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK 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 Merzifon İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,547 Skor ile 2. Kademe 213., Amasya ilçeleri sıralamasında 2. Kademede 1. sırada yer almaktadır.

**Merzifon İlçesi**

7 bin yıllık geçmişiyle tarih boyunca birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış olan ilçe; Karadeniz sahiline ve Orta Anadolu'ya giden yolların kesiştiği önemli bir stratejik noktada bulunmaktadır. Verimli toprakları, sürekli gelişen sanayi bölgesi 2008 yılında trafiğe açılan havalimanı ve kültür merkezi olarak modernliği yakalayan özellikleriyle, ısrarla yürütülen büyük projelerin birer birer hayata geçirildiği bir merkez haline gelmiştir.

Tarihi Camileri, Taşhan'ı, Bedesteni, Han ve Hamamları, türbeleri ve tarihi çeşmeleri ile tarih kokan, Karadeniz bölgesinin orta kesiminde Amasya iline bağlı ve merkez ilçeden sonra en büyük yerleşim yeri olan Merzifon, Taşan Dağı güney eteklerinde kurulmuştur.

İlçenin doğusunda Suluova, güneyinde Amasya ile Çorum' a bağlı Mecitözü ilçesi, batısında Gümüşhacıköy, kuzeyinde Samsun'a bağlı Vezirköprü ve kuzey doğusunda Havza ilçeleri bulunmaktadır.

İlçenin kuzeyi ve batısı dağlık olup, orta ve doğu kesimleri ovalıktır. Kuzeyinde 1905 metreye ulaşan Taşan Dağı, doğusunda Akdağ, güneyinde Çakır Dağı'nın uzantıları bulunmaktadır.

Amasya yakınında Yeşilirmak' a katılan Tersakan Çayının suladığı Merzifon Ovası yörenin başlıca tarım alanıdır. Ayrıca burası Tersakan Çayı'nın kolları olan Gümüşsuyu ve Solhan çayı ile sulanır.

Yüzölçümü 971 km<sup>2</sup>, denizden yüksekliği 740 m'dir. 70 köyü vardır. Karadeniz ve İç Anadolu Bölgesinin ikliminden etkilenen şehirde yazları kurak ve yağışsız, kışları ve baharları yağışlı geçer. Yıllık yağış miktarı ortalama 350 kg/m<sup>2</sup> dir.

İlçe ekonomisinde tarım ürünleri önemli bir yer tutar. Buğday, şekerpancarı, arpa, ayçiçeği, mercimek, bağ ve bahçe ürünleri başta olmak üzere kiraz, elma gibi meyveler yetiştirilir. Ayrıca son yıllarda ciddi derecede gelişme gösteren Organize Sanayi Bölgesi şehre bir sanayi kenti görünümünü kazandırmıştır.

**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 22 / 45

**AMASYA MERZİFON NÜFUSU: 76.266**

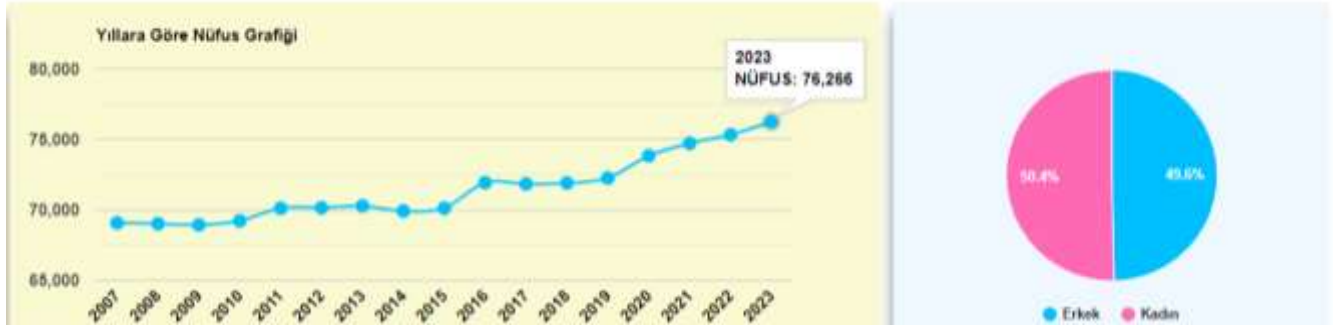


ÖNCEKİ YILA GÖRE  
ARTIŞ ORANI %1,22  
ARTIŞ MİKTARI 920

Merzifon nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %1,22 (920 kişi) arttığı görülmektedir.

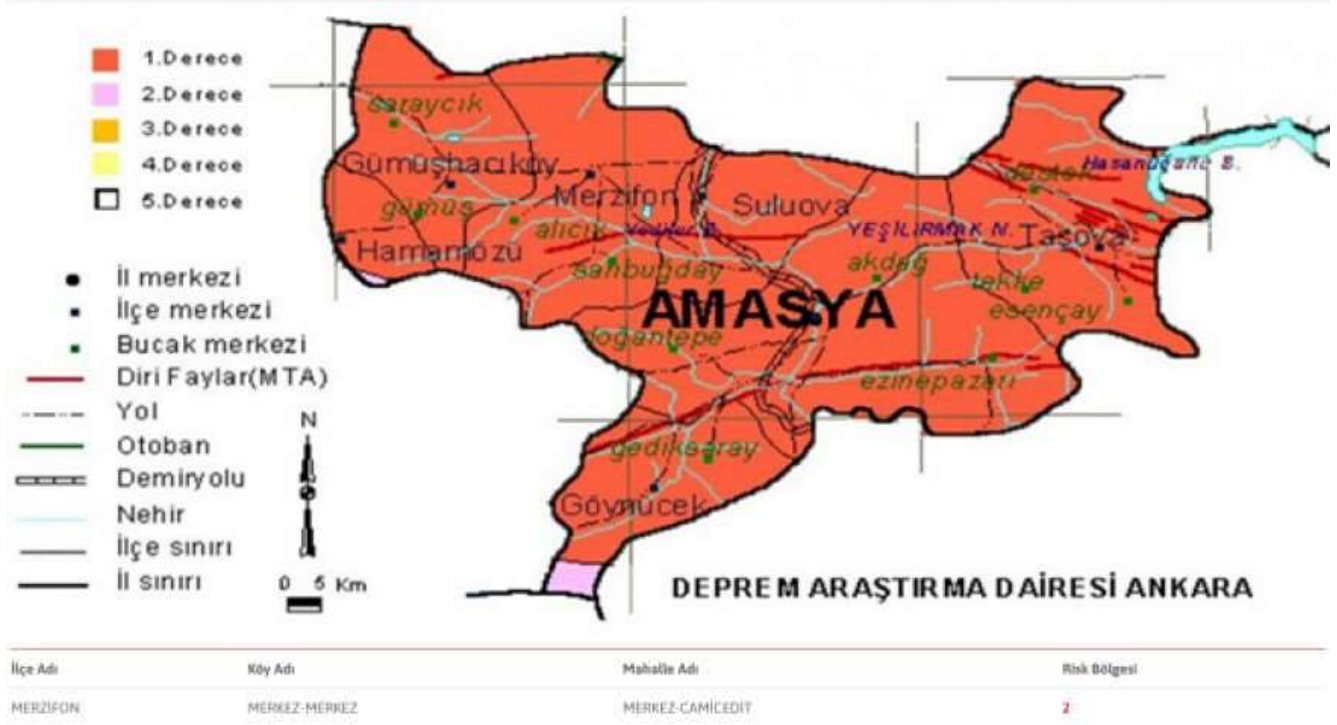
**AMASYA MERZİFON NÜFUSU DETAY**

|                          |        |                               |        |
|--------------------------|--------|-------------------------------|--------|
| Bağlı Olunan İl Adı      | AMASYA | İlçe Merkez Kadın Nüfusu      | 31.927 |
| Toplam Nüfus             | 76.266 | Belde ve Köyler Toplam Nüfusu | 13.540 |
| Toplam Erkek Nüfusu      | 37.855 | Belde ve Köyler Erkek Nüfusu  | 7.065  |
| Toplam Kadın Nüfusu      | 38.411 | Belde ve Köyler Kadın Nüfusu  | 6.484  |
| İlçe Merkez Nüfusu       | 62.717 | İlçeye bağlı Köy Sayısı       | 70     |
| İlçe Merkez Erkek Nüfusu | 30.790 | İlçeye bağlı Mahalle Sayısı   | 20     |



Kaynak: nufusune.com

**Depremsellik**



DASK risk bölgesine göre Camicedit Mahallesi, 2. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

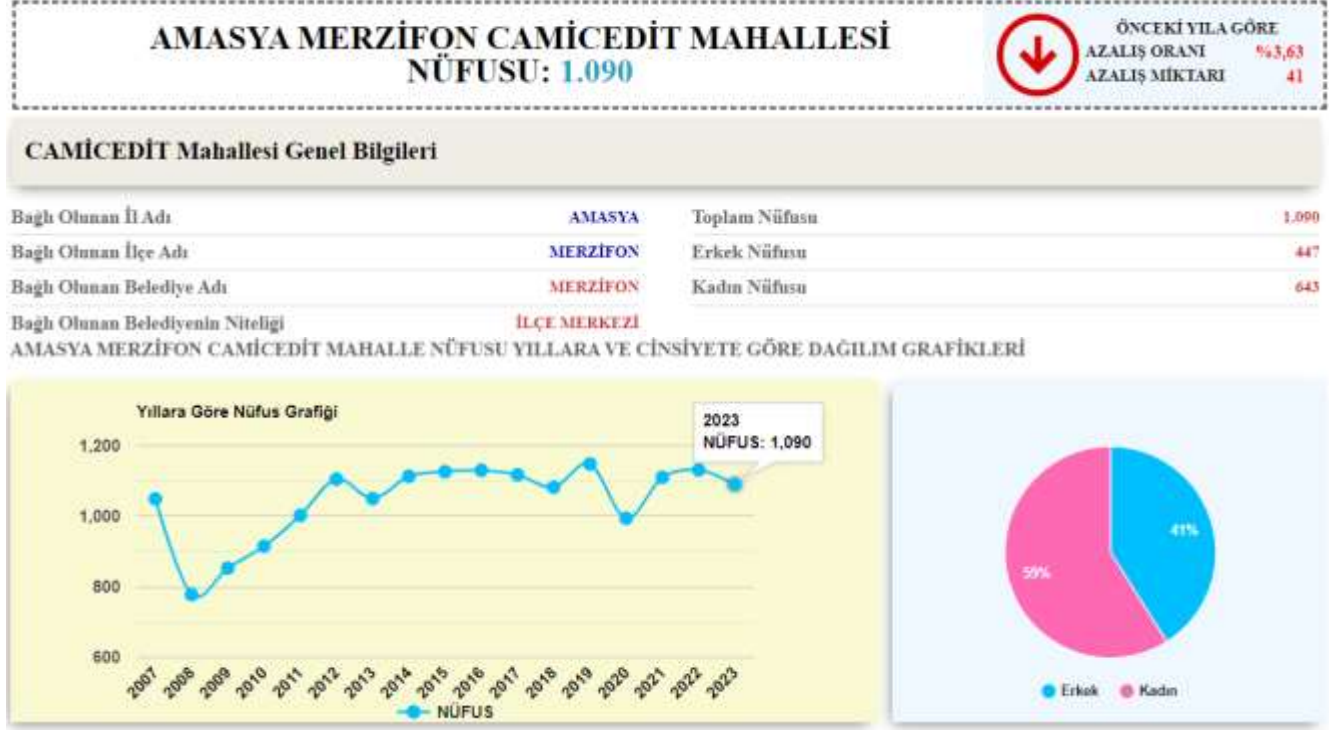
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 23 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

### Camicedit Mahallesi



Camicedit Mahallesi, 2023 nüfusuyla Merzifon 20 mahallesi arasında 12. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

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

##### Enflasyon Raporu 2024-IV<sup>1</sup>

##### 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. 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.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 24 / 45

## 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.

### 2.4 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 |



## 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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 25 / 45

**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 |
| <b>Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)</b> |       |       |       |       |       |         |        |         |       |       |       |        |        |
| 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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 26 / 45

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

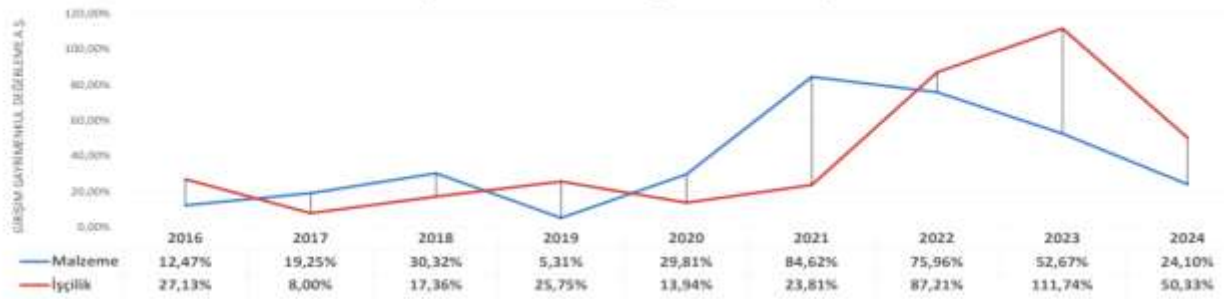
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

| Yıl  | Ay | İnşaat  |        |         |        |         | Binalar |         |         | İkamet amaçlı binalar |        |         |        |         | İkamet amaçlı olmayan binalar |         |         |
|------|----|---------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|--------|---------|--------|---------|-------------------------------|---------|---------|
|      |    | Toplam  | Oran   | Malzeme | Oran   | İşçilik | Toplam  | Malzeme | İşçilik | Toplam                | Oran   | Malzeme | Oran   | İşçilik | Toplam                        | Malzeme | İşçilik |
| 2015 | 12 | 100,60  |        | 99,34   |        | 103,62  | 101,15  | 100,19  | 103,40  | 101,23                |        | 100,27  |        | 103,35  | 100,93                        | 99,95   | 103,57  |
| 2016 | 12 | 118,90  | 18,19% | 113,71  | 14,47% | 131,36  | 118,52  | 113,02  | 131,40  | 118,52                | 17,08% | 112,77  | 12,47% | 131,39  | 118,54                        | 113,75  | 131,46  |
| 2017 | 12 | 138,14  | 16,18% | 136,38  | 19,94% | 142,35  | 137,28  | 135,26  | 142,02  | 136,77                | 15,40% | 134,48  | 19,25% | 141,90  | 138,90                        | 137,50  | 142,43  |
| 2018 | 12 | 173,57  | 25,65% | 176,22  | 29,21% | 167,19  | 173,33  | 178,12  | 166,78  | 172,55                | 26,16% | 175,25  | 30,32% | 166,53  | 175,78                        | 178,74  | 167,70  |
| 2019 | 12 | 192,25  | 10,76% | 184,91  | 4,93%  | 209,90  | 192,47  | 185,13  | 209,65  | 192,23                | 11,41% | 184,55  | 5,31%  | 209,41  | 193,25                        | 188,86  | 210,52  |
| 2020 | 12 | 240,35  | 25,02% | 241,02  | 30,34% | 238,74  | 240,76  | 241,55  | 238,91  | 239,27                | 24,47% | 239,57  | 29,81% | 238,61  | 245,43                        | 247,44  | 239,97  |
| 2021 | 12 | 403,16  | 67,74% | 447,74  | 85,77% | 296,87  | 401,78  | 446,90  | 296,22  | 398,96                | 65,90% | 442,30  | 84,62% | 295,42  | 416,97                        | 460,62  | 299,12  |
| 2022 | 12 | 719,25  | 78,40% | 787,69  | 75,93% | 654,85  | 716,43  | 784,89  | 596,28  | 708,73                | 78,54% | 778,25  | 75,96% | 653,06  | 740,66                        | 804,67  | 667,87  |
| 2023 | 12 | 1203,41 | 67,31% | 1215,09 | 54,26% | 1175,36 | 1192,25 | 1198,69 | 1177,19 | 1182,85               | 66,90% | 1188,13 | 52,67% | 1171,03 | 1221,84                       | 1230,18 | 1199,32 |
| 2024 | 09 | 1580,65 | 31,35% | 1498,43 | 23,32% | 1778,15 | 1571,53 | 1486,52 | 1770,44 | 1562,78               | 32,12% | 1474,50 | 24,10% | 1760,46 | 1599,09                       | 1522,34 | 1806,30 |

TÜRK İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TurkStat, 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)

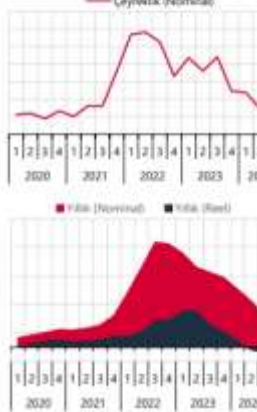
|  | Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) | Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) | Ofis Fiyat Endeksi (OFE) |
|--|-----------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
|  | 158,5<br>(%44,1)                        | 159,6<br>(%45,2)           | 152,8<br>(%38,4)         |
|  | 145,1<br>(%32,0)                        | 146,1<br>(%33,2)           | 142,2<br>(%28,5)         |
|  | 170,2<br>(%55,8)                        | 176,3<br>(%61,6)           | 152,5<br>(%38,5)         |
|  | 158,1<br>(%44,0)                        | 156,0<br>(%41,8)           | 170,7<br>(%50,9)         |

\* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

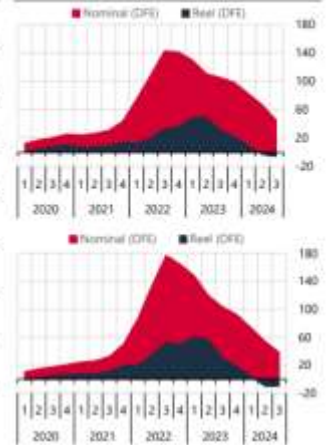


Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

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

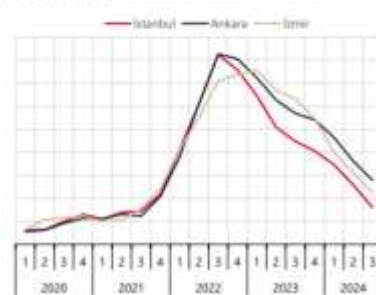


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



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. Endeks değerleri bir önceki yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 55,4 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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Keş: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 27 / 45

**4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Bulunmamaktadır.

**4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

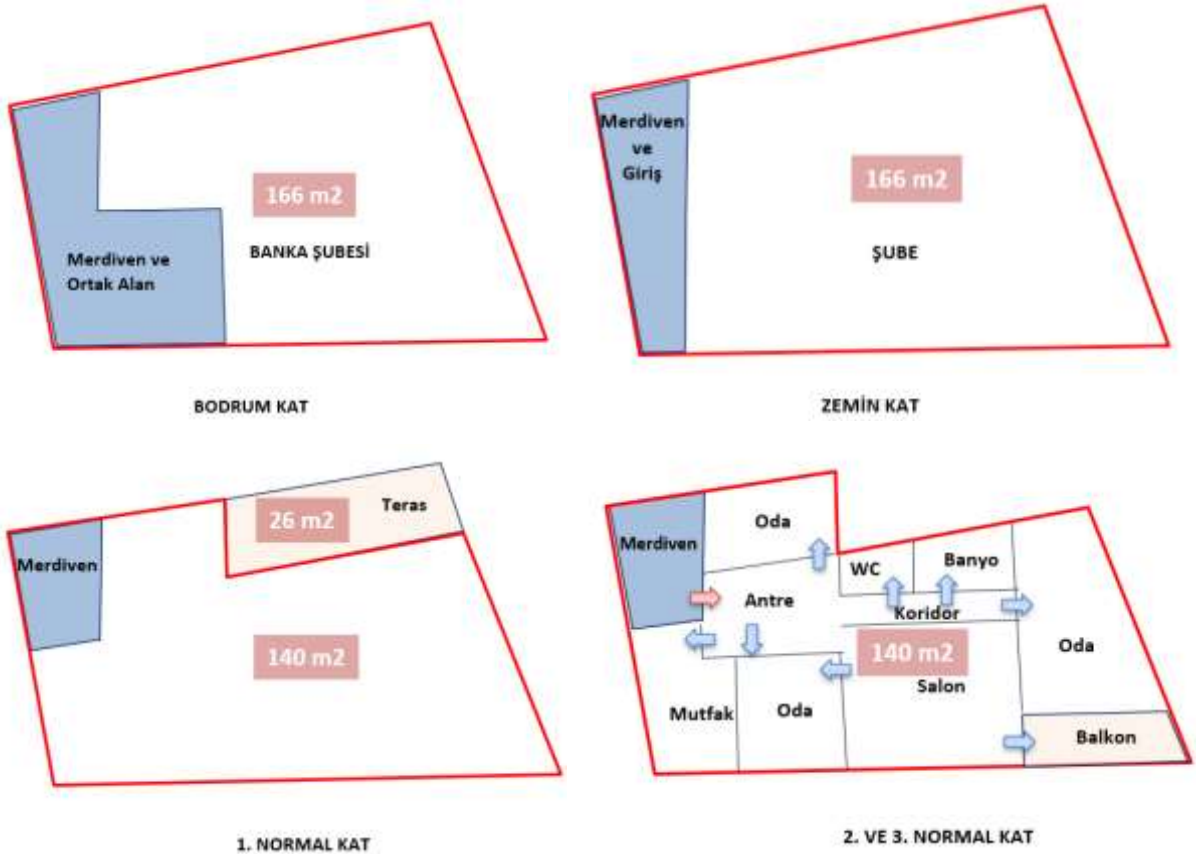
Değerleme konusu taşınmaz; Amasya ili, Merzifon ilçesi, Camicedit Mahallesi, Hacırabat Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu 382 ada 9 parsel, 163,50 m<sup>2</sup> alanlı ve "BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI" vasıflı olup, üzerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kattan ibaret bina bulunmaktadır. Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak yamuk formundadır.

Merzifon Belediyesi'nde yapılan incelemede;

Yaklaşık 3 ay önce Belediye arşivini su bastığı, arşivde bulunan bütün dosyaların kullanılamaz hale geldiği belirtilmiş olup, tarafımıza yalnızca bilgisayarda kayıtlı olan; 2 adet ruhsat belgesi ve 1 adet yapı kullanma izin belgesine ait 3 adet fotokopi ibraz edilmiştir.

Tarafımıza proje ibraz edilemediğinden, yerinde yapılan ölçümlerle aynı yer için daha önce farklı firmalar tarafından düzenlenen değerleme raporlarında yer alan projeler karşılaştırılmış, projesine uygun olduğu görülmüştür.

Yerinde Yapılan Tespit Krokileri



Yerinde yapılan incelemede;

Bodrum Kat (166 m<sup>2</sup>); Kat holü, kazan dairesi, 3 adet kömürlük ile Banka bölümüne ait hol, arşiv, mutfak, sistem odası, depo, ana kasa, kiralık kasa ve wc hacimlerinden ibaret olup, toplam inşaat alanı 166 m<sup>2</sup>'dir.

**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa **28 / 45**

Zemin Kat (166 m<sup>2</sup>): Lojman girişi, kat holü ile Banka bölümüne ait müşteri bekleme holü, cari hesaplar ve depo bölümlerinden ibaret olup, toplam inşaat alanı 166 m<sup>2</sup>'dir.

1.Normal Kat (140 m<sup>2</sup>): Lojmanlara ait kat holü ile Banka bölümüne ait müşteri bekleme holü, şube müdürü odası, toplantı odası ve teras bölümlerinden ibaret olup, toplam inşaat alanı 140 m<sup>2</sup>'dir.

2.Normal Kat (140 m<sup>2</sup>): Kat holü, lojmana ait antre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, wc ve balkon mahallerinden ibaret olup, toplam inşaat alanı 140 m<sup>2</sup>'dir.

3.Normal Kat (140 m<sup>2</sup>): Kat holü, lojmana ait antre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, wc ve balkon mahallerinden ibaret olup, toplam inşaat alanı 140 m<sup>2</sup>'dir.

**Taşınmaz toplam 752 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.**

Banka girişi güneydoğu yönünden, Hacı Rahat Caddesi üzerinden, tam görüş sağlayan vitrin içi cam kapı ile sağlanmaktadır. Banka bölümünde zeminler granit/seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Lojmanlara giriş de güneydoğu yönünden, Hacı Rahat Caddesi üzerinden camlı alüminyum doğrama kapı ile sağlanmaktadır. Kat holü ve merdivenler beton olup, üzeri iç cephe boyalıdır. Lojman giriş kapıları, pencereleri ve balkon kapıları ahşap doğramadır. Zeminler ıslak hacimlerde seramik, diğer bölümlerde marley kaplamadır. Kalorifer tesisatı mevcut olup, radyatörleri takılıdır. Lojman üniteleri biraz bakımsız olup, tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

**Projenin GZFT (SWOT) Analizi**

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GÜÇLÜ</b><br>✓ Ulaşımı kolay olması,<br>✓ Çarşı içinde yer alması.<br>✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. | <b>ZAYIF</b><br>✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.<br>✓ Lojman ünitelerinin bakım ihtiyacının olması,                          |
| <b>FIRSAT</b><br>✓ Bitişik nizam, 5 kat Ticaret yapılanma imkânı olması,                                             | <b>TEHDİT</b><br>✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. |

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

Tapu niteliğinin Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, yerinde yapılan ölçümler ve Belediyede yapılan incelemede herhangi bir olumsuz belgenin bulunmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

**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**

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda banka şubesi ve bankaya ait lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 29 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 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 belirlenmesinin ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa <b>30 / 45</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

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 bilgilili 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 bilgilendirilmiş 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.

#### **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.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa <b>31 / 45</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

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 bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu 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 tahmininde 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.

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,

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa <b>32 / 45</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

**Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:**

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

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

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

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

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

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

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

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

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa <b>33 / 45</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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, sinerji alıcılığı, 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, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

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

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 34 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

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 esası 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.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 35 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

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

#### Emsal Açıklama (Satılık Dükkan)

##### Emsal 1 / Prestij Gayrimenkul / 0532 385 09 89

Müftülük Caddesi üzerinde konumlu, 25 m2 bodrum kat depo mahalli + 25 m2 zemin kat dükkan mahalli + 25 m2 asma kat olmak üzere toplam 75 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 2.550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 44 m2 olarak hesaplanmıştır.)

##### Emsal 2 / Çınar Emlak / 0546 646 63 66

Müftülük Caddesi üzerinde konumlu, 50 m2 bodrum kat depo mahalli + 50 m2 zemin kat dükkan mahalli + 50 m2 asma kat olmak üzere toplam 150 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 4.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 88 m2 olarak hesaplanmıştır.)

##### Emsal 3 / Bizim Emlak / 0534 292 48 48

Hacı Rahat Caddesi üzerinde konumlu, 125 m2 bodrum kat depo mahalli + 125 m2 zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 250 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 6.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 156 m2 olarak hesaplanmıştır.)

##### Emsal 4 / Baylan Emlak / 0545 834 65 15

Hacı Rahat Caddesi üzerinde konumlu, 60 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 4.250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

#### Emsal Bilgileri

| Sıra No | Mahalle   | Kat   | Bina Yaşı | Satış Fiyatı (TL) | m <sup>2</sup> | İlan No    | İlan Tarihi | İlan Sahibi   | İletişim       |
|---------|-----------|-------|-----------|-------------------|----------------|------------|-------------|---------------|----------------|
| 1       | Camicedit | B+Z+A | 5         | 2.550.000         | 44             | 921574618  | 13.11.2024  | Prestij Emlak | (532) 385-0989 |
| 2       | Camicedit | B+Z+1 | 15        | 4.200.000         | 88             | 1110982866 | 19.11.2024  | Çınar Emlak   | (546) 646-6366 |
| 3       | Camicedit | B+Z   | 15        | 6.750.000         | 156            | 1123519209 | 28.11.2024  | Bizim Emlak   | (534) 292-4848 |
| 4       | Camicedit | Zemin | 21-25     | 4.250.000         | 60             | 1195804773 | 19.11.2024  | Baylan Emlak  | (545) 834-6515 |

#### Satılık Ofis Emsalleri

Binanın merkezi konumda olması, lokasyonda üst katların ofis kullanımlı olması ve parsel imarının Ticaret olması dikkate alınarak üst katlar için ofis emsali kullanılmıştır.

##### Emsal 1 / Tuna Emlak / 0545 776 08 99

Hacı Rahat Caddesi üzerinde, 3 senelik binanın 1.katında konumlu, 1.250.000 TL değerindeki 45 m2 brüt kullanım alanı ve olduğu beyan edilen ofis ile 1.850.000 TL değerindeki 48 m2 brüt kullanım alanı ve olduğu beyan edilen ofis olmak üzere 2 adet ofisin toplam 3.100.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

##### Emsal 2 / Demet Gayrimenkul / 0530 384 12 05

Ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu Cumhuriyet Caddesi üzerindeki 20-25 senelik binanın 2.katında konumlu, 125 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ofisin 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

##### Emsal 3 / Harputlu Emlak / 0541 868 02 05

Ulus Caddesi üzerinde, 10 senelik binanın 2.katında konumlu, 130 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ofisin 3.150.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 36 / 45

**Emsal Bilgileri**

| Sıra No | Mahalle   | Kat | Bina Yaşı | Satış Fiyatı (TL) | m <sup>2</sup> | İlan No    | Tarih      | İlan Sahibi    | İletişim       |
|---------|-----------|-----|-----------|-------------------|----------------|------------|------------|----------------|----------------|
| 1       | Camicedit | 1   | 3         | 3.100.000         | 93             | 1168325993 | 19.11.2024 | Tuna Emlak     | (545) 776-0899 |
| 2       | Camicedit | 2   | 20-25     | 5.500.000         | 125            | 1214102084 | 29.11.2024 | Demet Emlak    | (530) 384-1205 |
| 3       | Camicedit | 2   | 10        | 3.150.000         | 130            | 1098369197 | 16.11.2024 | Harputlu Emlak | (541) 868-0205 |

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

**Satılık Dükkan Emsal Konumu**



**Satılık Ofis Emsal Konumu**



**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 37 / 45

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

**Zemin Kat İşyeri Emsal Uyumlaştırma**

| Emsal No. | Mahalle   | Kat   | Bina Yaşı | İstenilen Fiyat (TL) | m2  | TL/m2  | Pazarlık Oranı | Pazarlıklı TL/m <sup>2</sup> | Konum Uyum | Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m <sup>2</sup> |
|-----------|-----------|-------|-----------|----------------------|-----|--------|----------------|------------------------------|------------|-------------------------------------------|
| 1         | Camicedit | B+Z+A | 5         | 2.550.000            | 44  | 57.955 | -10%           | 52.159                       | -20%       | 41.727                                    |
| 2         | Camicedit | B+Z+1 | 15        | 4.200.000            | 88  | 47.727 | -10%           | 42.955                       | 0%         | 42.955                                    |
| 3         | Camicedit | B+Z   | 15        | 6.750.000            | 156 | 43.269 | -10%           | 38.942                       | 10%        | 42.837                                    |
| 4         | Camicedit | Zemin | 21-25     | 4.250.000            | 60  | 70.833 | -10%           | 63.750                       | -30%       | 44.625                                    |
| ORTALAMA  |           |       |           |                      |     | 54.946 |                | 49.451                       |            | 43.036                                    |

Satılık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölgedeki dükkan satış birim değeri 43.036 TL/m<sup>2</sup> bulunmuştur. **Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 43.000 TL/m<sup>2</sup> pazar değeri kabul edilmiştir. Bodrum Kat birim değeri zemin katın 1/4'ü oranında 10.750 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.**

1. Normal Kat Zemin Kat ile birlikte kullanıldığından zemin katın %70'i kabul edilerek 30.100 TL/m<sup>2</sup> bulunmuş, 30.000 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

**Konut (Ofis) Emsal Uyumlaştırma**

| Emsal No. | Mahalle   | Kat | Bina Yaşı | İstenilen Fiyat (TL) | m2  | TL/m2  | Pazarlık Oranı | Pazarlıklı TL/m <sup>2</sup> | Konum Kullanım Uyum | Düzeltilmiş TL/m <sup>2</sup> |
|-----------|-----------|-----|-----------|----------------------|-----|--------|----------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1         | Camicedit | 1   | 3         | 3.100.000            | 93  | 33.333 | -10%           | 30.000                       | -20%                | 24.000                        |
| 2         | Camicedit | 2   | 20-25     | 5.500.000            | 125 | 44.000 | -10%           | 39.600                       | -30%                | 27.720                        |
| 3         | Camicedit | 2   | 10        | 3.150.000            | 130 | 24.231 | -10%           | 21.808                       | 20%                 | 26.169                        |
| Ortalama  |           |     |           |                      |     | 33.855 |                | 30.469                       |                     | 25.963                        |

Binanın merkezi konumda olması, lokasyonda üst katların ofis kullanımlı olması ve parsel imarının Ticaret olması dikkate alınarak üst katlar için ofis emsali kullanılmıştır.

Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis satış birim değeri 25.963 TL/m<sup>2</sup> bulunmuş, 2. Normal Kat için 26.000 TL/m<sup>2</sup>, asansör olmaması ve alt katla görüş açıklığı farkı bulunmaması dikkate alınarak 3. Normal Kat için %5 eksiğiyle 24.700 TL/m<sup>2</sup> 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; 43.000 TL/m<sup>2</sup>,

1. Normal Kat için; Zemin Katla iç bağlantı ile birlikte kullanılması dikkate alınarak %70'i kabulü ile 30.000 TL/m<sup>2</sup>,

Bodrum Kat için; Zemin Katın 1/4 'ü kabulü ile 10.750 TL/m<sup>2</sup>,

2. Normal Kat için; Lojman nitelikli olmakla birlikte parselin ticari imarlı olması, merkezi konumda bulunması dikkate alınarak 26.000 TL/m<sup>2</sup>,



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa **38 / 45**

3. Normal Kat için; Lojman nitelikli olmakla birlikte parselin ticari imarlı olması, merkezi konumda bulunması ve asansör olmaması dikkate alınarak 2. Normal katın %5 eksikliğiyle 24.750 TL/m<sup>2</sup>,

değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu bina olduğundan, bilgi için kat bazlı tadilat projesi alanları dikkate alınmış olup, ortak alanlar dahil edilmiştir.

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

| Bulunduğu Kat | m <sup>2</sup> | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazar Değeri (TL)    | Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) |
|---------------|----------------|----------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Bodrum Kat    | 166            | 10.750,00                        | 1.784.500,00         | 1.785.000,00                    |
| Zemin Kat     | 166            | 43.000,00                        | 7.138.000,00         | 7.140.000,00                    |
| 1. Normal Kat | 140            | 30.000,00                        | 4.200.000,00         | 4.200.000,00                    |
| 2. Normal Kat | 140            | 26.000,00                        | 3.640.000,00         | 3.640.000,00                    |
| 3. Normal Kat | 140            | 24.700,00                        | 3.458.000,00         | 3.458.000,00                    |
| <b>Toplam</b> | <b>752</b>     |                                  | <b>20.220.500,00</b> | <b>20.223.000,00</b>            |

Bina değeri toplam **20.223.000 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.

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 taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, şehir merkezî konumlu olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsalinin bulunamaması 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.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 39 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

**5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)**

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

**Emsal Açıklama (Kiralık Dükkan)**

**Emsal 1 / Elit Emlak / 0541 602 16 43**

Lise Caddesi üzerinde konumlu, 220 m2 bodrum kat depo mahalli + 220 m2 zemin kat dükkan mahalli + 220 m2 asma kat olmak üzere toplam 660 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 67.500 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 385 m2 olarak hesaplanmıştır.)

**Emsal 2 / Garanti Gayrimenkul / 0507 702 44 56**

Demokrasi Caddesi üzerinde konumlu, 210 m2 bodrum kat depo mahalli + 210 m2 zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 420 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 263 m2 olarak hesaplanmıştır.)

**Emsal 3 / Baylan Emlak / 0545 834 65 15**

Derya Muslatpaşa Caddesi üzerinde konumlu, 100 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 16.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal Bilgileri:**

| Sıra No | Mahalle   | Kat   | Bina Yaşı | Kira Bedeli (TL) | M2  | İlan No    | Tarih      | İlan Sahibi   | İletişim       |
|---------|-----------|-------|-----------|------------------|-----|------------|------------|---------------|----------------|
| 1       | Camicedit | B+Z+A | 10        | 67.500           | 385 | 1208474830 | 03.12.2024 | Elit Emlak    | (541) 602-1643 |
| 2       | Camicedit | B+Z   | 0         | 45.000           | 263 | 1211822385 | 18.11.2024 | Garanti Emlak | (507) 702-4456 |
| 3       | Camicedit | Zemin | 10        | 16.000           | 100 | 1214080755 | 29.11.2024 | Baylan Emlak  | (545) 834-6515 |



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa **40 / 45**

**Kiralık Dükkan Emsal Konumu**



**Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma**

| Emsal No. | Mahalle   | Kat   | Bina Yaşı | Aylık Kira Bedeli (TL) | m2  | TL/m2 | Pazarlık Oranı | Pazarlıklı TL/m <sup>2</sup> | Konum Uyum | Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m <sup>2</sup> |
|-----------|-----------|-------|-----------|------------------------|-----|-------|----------------|------------------------------|------------|-------------------------------------------|
| 1         | Camicedit | B+Z+A | 10        | 67.500                 | 385 | 175   | -10%           | 158                          | 20%        | 189                                       |
| 2         | Camicedit | B+Z   | 0         | 45.000                 | 263 | 171   | -10%           | 154                          | 25%        | 192                                       |
| 3         | Camicedit | Zemin | 10        | 16.000                 | 100 | 160   | -10%           | 144                          | 30%        | 187                                       |
| ORTALAMA  |           |       |           |                        |     | 169   |                | 152                          |            | 190                                       |

Kiralık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge dükkan kira birim değeri 190 TL/m<sup>2</sup>-ay bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazın **zemin katı için 190 TL/m2-ay** pazar kirası kabul edilmiştir.

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın 1/4'ü oranında (47,50 TL/m<sup>2</sup>-ay) pazar kirası, 1. Normal katı için zemin katın yaklaşık %70'si oranında (130 TL/m2-ay) pazar kirası kabul edilmiştir.

**Emsal Açıklama (Kiralık Ofis)**

**Emsal 1 CESUR Gayrimenkul / 0532 176 17 49**

Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, Altınyol İş Hanı 2. katındaki 30 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 1+0 ofisin aylık 4.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 2 / ERKA Emlak / 0542 611 35 28**

Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, Halk Bankası'nın bulunduğu binanın 4. katındaki 93 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ofisin aylık 13.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel  
Kargir Betonarme Hizmet Binası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0030  
Sayfa 41 / 45

**Emsal 3 / SEÇKİN Emlak / 0545 315 65 77**

Şair Nedim Caddesi üzerinde konumlu, Uzay İş Merkezi 2. katındaki 80 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ofisin aylık 13.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 4 / ERKA Emlak / 0542 611 35 28**

Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, Yapı Kredi Bankası'nın bulunduğu binanın 2. katındaki 50 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ofisin aylık 10.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| Sıra No | Mahalle   | Kat | Bina Yaşı | Aylık Kira (TL/m <sup>2</sup> -ay) | m <sup>2</sup> | İlan No    | Tarih      | İlan Sahibi  | İletişim       |
|---------|-----------|-----|-----------|------------------------------------|----------------|------------|------------|--------------|----------------|
| 1       | Camicedit | 2   | 16-20     | 4.000                              | 30             | 1191191131 | 13.11.2024 | Cesur Emlak  | (532) 176-1749 |
| 2       | Camicedit | 4   | 15        | 13.000                             | 93             | 1197183945 | 11.11.2024 | Erka Emlak   | (542) 611-3528 |
| 3       | Camicedit | 2   | 10        | 13.000                             | 80             | 1198654280 | 07.12.2024 | Seçkin Emlak | (545) 315-6577 |
| 4       | Camicedit | 2   | 0         | 10.000                             | 50             | 1198654280 | 07.12.2024 | Erka Emlak   | (542) 611-3528 |

**Kiralık Ofis Kroki**



**Kiralık Ofis Emsal Uyumlaştırma**

| Emsal No.       | Mahalle   | Kat | Bina Yaşı | Kira (TL/Ay) | m2 | TL/m <sup>2</sup> -ay | Pazarlık Oranı | Pazarlıklı TL/m <sup>2</sup> -ay | Konum Uyum | Düzeltilmiş TL/m <sup>2</sup> -ay |
|-----------------|-----------|-----|-----------|--------------|----|-----------------------|----------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| 1               | Camicedit | 2   | 16-20     | 4.000        | 30 | 133                   | -5%            | 127                              | -15%       | 108                               |
| 2               | Camicedit | 4   | 15        | 13.000       | 93 | 140                   | -5%            | 133                              | -20%       | 106                               |
| 3               | Camicedit | 2   | 10        | 13.000       | 80 | 163                   | -5%            | 154                              | -25%       | 116                               |
| 3               | Camicedit | 2   | 0         | 10.000       | 50 | 200                   | -5%            | 190                              | -30%       | 133                               |
| <b>Ortalama</b> |           |     |           |              |    | <b>159</b>            |                | <b>151</b>                       |            | <b>116</b>                        |

**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](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa <b>42 / 45</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

2. Normal Kat, Lojman (Ofis) birim Pazar kirası 116 TL/m<sup>2</sup>-ay bulunmaktadır. 3. Normal Kat için 110 TL/m<sup>2</sup>-ay kabul edilmiştir.

| Bulunduğu Kat | m <sup>2</sup> | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> -ay) | Pazar Kirası (TL/Ay) | Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay) |
|---------------|----------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Bodrum Kat    | 166            | 47,50                               | 7.885,00             | <b>7.900,00</b>                    |
| Zemin Kat     | 166            | 190,00                              | 31.540,00            | <b>31.500,00</b>                   |
| 1. Normal Kat | 140            | 130,00                              | 18.200,00            | <b>18.200,00</b>                   |
| 2. Normal Kat | 140            | 116,00                              | 16.240,00            | <b>16.200,00</b>                   |
| 3. Normal Kat | 140            | 110,00                              | 15.400,00            | <b>15.400,00</b>                   |
| <b>Toplam</b> | <b>752</b>     |                                     | <b>89.265,00</b>     | <b>89.200,00</b>                   |

Değerleme konusu bina pazar kirası; **89.200 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.

## 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 taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, şehir merkezî konumlu olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsali bulunamaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1.5.'te yer alan Pazar Yaklaşım / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemine göre bina değeri;

**20.223.000 TL bulunmuş ve takdir edilmiştir.**

5.4.1.'de yer alan Pazar kirası çalışmasına göre;

Değerleme konusu **bina pazar kirası; 89.200 TL/ay** bulunmuş ve takdir edilmiştir.

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-degerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 43 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

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

Arşivi su basması nedeniyle proje planları belediye dosyasında yer almadığından, yerinde tespite göre kroki bilgisi verilmiş, daha önce düzenlenen raporlardan planlar alınmıştır .

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

Merzifon Belediyesi'nde yapılan incelemede;

Yaklaşık 3 ay önce Belediye arşivini su bastığı, arşivde bulunan bütün dosyaların kullanılamaz hale geldiği belirtilmiş olup, tarafımıza yalnızca bilgisayarda kayıtlı olan; 2 adet ruhsat belgesi ve 1 adet yapı kullanma izin belgesine ait 3 adet fotokopi ibraz edilmiştir.

Tarafımıza proje ibraz edilemediğinden, yerinde yapılan ölçümlerle aynı yer için daha önce farklı firmalar tarafından düzenlenen değerlendirme raporlarında yer alan projeler karşılaştırılmış, projesine uygun olduğu görülmüştür.

Karine ile yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

**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 ofisler, 1987 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

**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.

**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

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 44 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

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 fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda “Bir Bodrum Bir Zemin Ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne aittir.

**Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması nedeniyle “Bina” olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

## 7. SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4.’te yer almaktadır. Aşağıdaki beyan bulunmaktadır.

*Diğer (Konusu: Büyük Ova ) Tarih: Boğazlıyan Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde **kalmaması** halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Sayı: 07/06/2023 tarih ve 9045512 sayı (04.07.2023- 11345)*

Parsel onaylı imar planı sınırları içinde olup beyanın olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu binanın yer aldığı parsel “Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret” yapılanma şartlarına sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda “Bir Bodrum Bir Zemin Ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne aittir. **Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması nedeniyle “Bina” olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Amasya, Merzifon, Camicedit Mah. 382 Ada 9 Parsel<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0030<br>Sayfa 45 / 45 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası" nitelikli halihazırda Banka Şubesi ve lojmanları olarak kullanılan taşınmaza ilişkin KDV hariç 20.223.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 89.200 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

| Nitelik                                                                                                   | m2  | Pazar Değeri<br>(TL) | Pazar Kirası<br>(TL/Ay) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------|-------------------------|
| Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı<br>Kargir Betonarme Hizmet Binası<br>(Banka Şubesi ve Lojmanları) | 752 | 20.223.000,00        | 89.200,00               |

Değerleme konusu bina için nihai olarak;

Pazar Değeri;

**20.223.000,00 TL** (YirmiMilyonİkiyüzYirmiüçBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç);

**89.200 TL/ay** (SeksendokuzBinikiyüzTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

## Ekler

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