

Gayrimenkul Değerleme Raporu

BANKA ŞUBESİ
(1 Adet Dükkan ve
2 Adet Depo)

Topçuoğlu Mahallesi
Merkez / Kastamonu



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2025

Rapor No;
2025_701



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



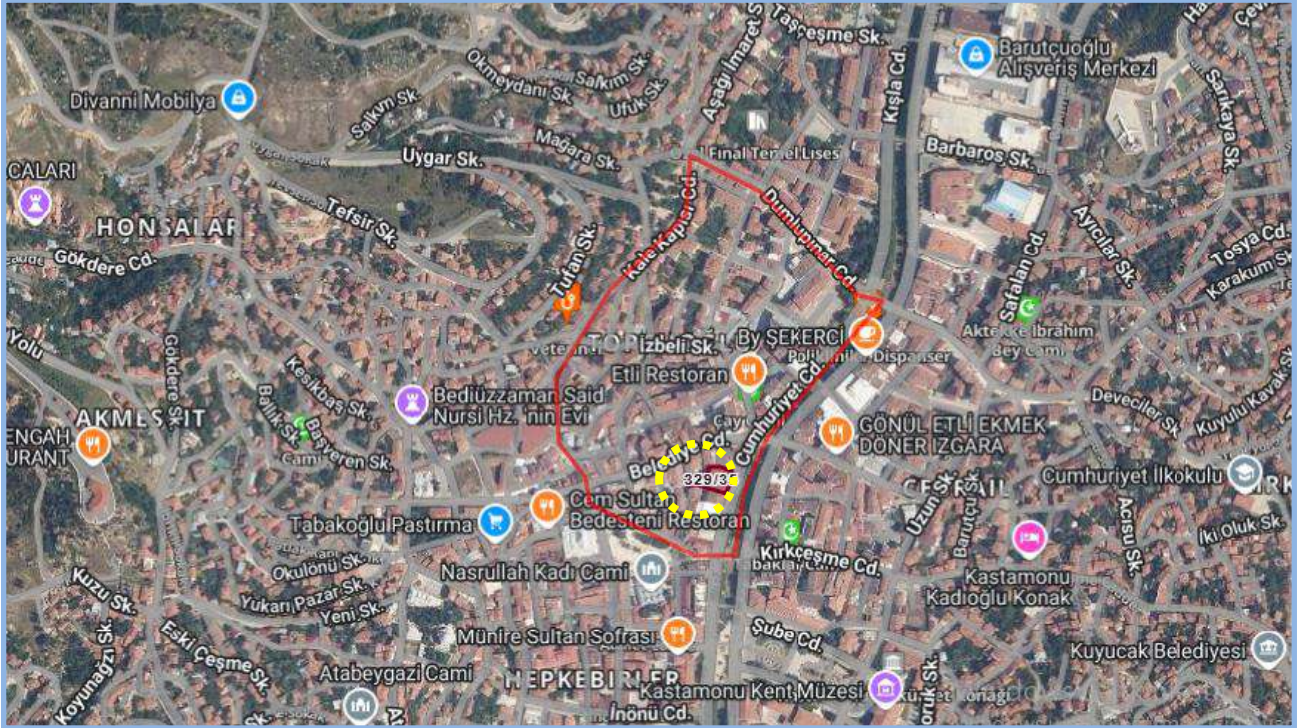
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_701
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, Müşterinin mülkiyetinde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Banka Şubesi (1 Adet Dükkan ve 2 Adet Depo)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Topçuoğlu Mh. Cumhuriyet Cd. No:28/C (Dükkan) Merkez / Kastamonu
Tapu Kayıtları	Kastamonu ili, Merkez İlçesi, Topçuoğlu mahallesi, 1.085,23 m ² yüzölçüme sahip, 329 ada 35 parsel numaralı niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde kain "Dükkan" nitelikli 17 no.lu ve "Depo" nitelikli 104 ve 105 no.lu bağımsız bölümler.
İmar Durumu	Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.1990 tasdik tarihli ve 1226 sayılı karar eki olan 1/1000 ölçekli Koruma Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Banka Şubesi

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

3 Adet Bağımsız Bölüm (1 Adet Dükkan ve 2 Adet Depo)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	39.000.000	46.800.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
1.12 Özel Varsayımlar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi.....	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi.....	10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu.....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
2.3.8 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.....	12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13	
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
3.2.1 Kastamonu İli	15
3.2.2 Merkez İlçesi	15
3.2.3 Topçuoğlu Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4 Ulaşım	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	16
3.4.2 Bina Özellikleri.....	16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	16
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlişkin Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
3.4.5 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	17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	18
4.1 Değer Tanımları.....	18
4.2 Değerleme Yöntemleri	18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	21
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
6.1 Pazar Yaklaşımı	24
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	24
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	24
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	24
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	24
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı	25
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....	25
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	25
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç.....	25



6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	25
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	26
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	26
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	26
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde).....	26
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	26
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	26
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar..	26
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	26
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	27
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	27
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arazilerin Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	27
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	27
6.4.11	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	29
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	29
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	30
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Şerh ve Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
9.	DİĞER	32
9.1	KDV Konusu	32
10.	SONUÇ	33
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
10.2	Nihai Değer Takdiri	33
11.	EKLER	34



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_701 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu mahallesinde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu mahallesi, 1.085,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 329 ada, 35 parselde kaim "Dükkan" nitelikli 17 no.lu, "Depo" nitelikli 104 ve 105 no.lu bağımsız bölümlerin tam hissesinin 30.06.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 76 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin “pazar değerinin” belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.12 Özel Varsayımlar

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

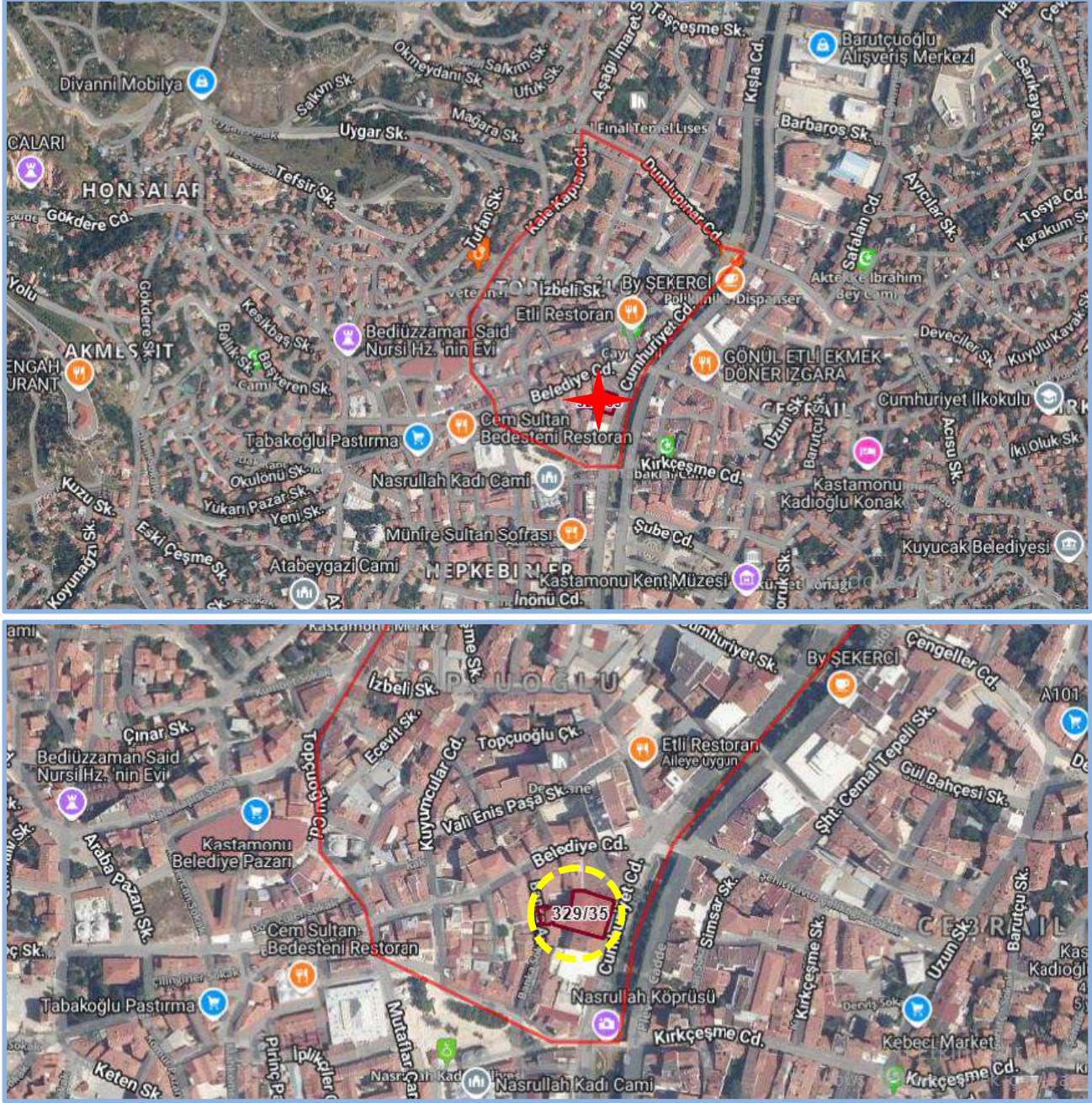
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

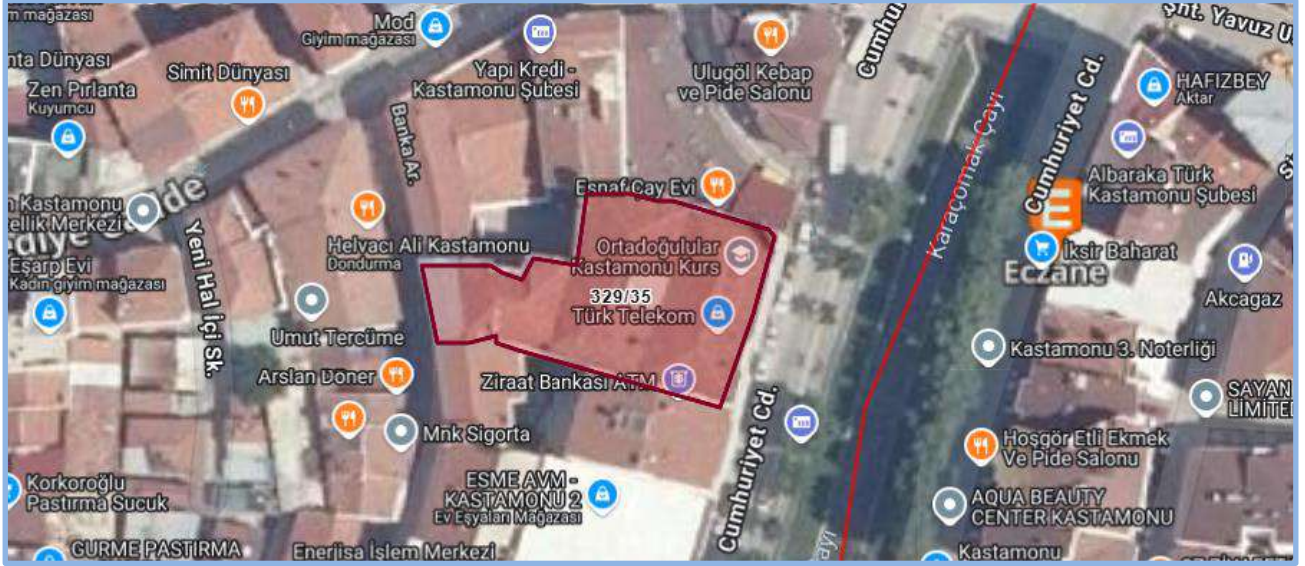
Konu gayrimenkuller Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Topçuoğlu Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 28/C, Merkez / Kastamonu (UAVT Kodu: 1665177125)

Gayrimenkullerin Tanımı: 329 ada, 35 parsel numaralı 1.085,23 m² yüzölçüme sahip, niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde bulunan, 17 Nolu niteliği 'Dükkan' olan, 104 Nolu niteliği 'Depo' olan ve 105 Nolu niteliği "Depo" olan bağımsız bölümler birlikte Banka Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği
Kastamonu	Merkez	Topçuoğlu	329	35	1.085.23 m ²	Arsa

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Dükkan	Zemin	17	350/4000	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	1/1	6	500
Depo	Bodrum	104	100/4000	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	1/1	6	587
Depo	Bodrum	105	80/4000	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.	1/1	6	588

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri – 25.09.2023 – 33528

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

17 Nolu Bağımsız Bölüme ait takyidat bilgileri, tarafımızca alınan 16.05.2025 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgesinden edinilmiştir. 104 ve 105 Nolu Bağımsız Bölümlere ait takyidat bilgileri ise müşteri tarafından tarafımıza iletilen 10.06.2025 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
- Yönetim Planı: 06.06.1986 (Tüm Bağımsız Bölümler üzerinde müşterek.)	-	-

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun “2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri” bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun “8.1.2 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” bölümünde sunulmaktadır.



2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

17.06.1986 tarih 6/366 numaralı Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır. Taşınmazın konum olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Kastamonu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Parsel, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.1990 tasdik tarihli ve 1226 sayılı karar eki olan 1/1000 ölçekli Koruma Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, Bitişik Nizam, Hmax: 18,50 m (6 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola veya yeşil alana herhangi bir terkinin olmadığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu 329 ada 35 no.lu parselin 27 ve 5 parsellerin birleştirilmesiyle oluşturulduğu öğrenilmiştir.

Parselin eski esere cephe aldığından her türlü inşai ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır. (Başvuru KUDEB birimine yapılacaktır.)



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Kastamonu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır. (Evrakların tamamı, 329 Ada 35 Parselin tevhid öncesi 27 ve 5 parsel hali için düzenlenmiştir.)

Kastamonu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi:

- 27.07.1971 tarih, bila numaralı **Mimari Proje**
- 17.07.1978 tarih 147 sayılı, toplam 4 kat, 24 adet bağımsız bölüm ve toplam 1.400 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı**.
- 27.07.1978 tarih 147 sayılı, toplam 6 kat, 49 adet bağımsız bölüm ve toplam 3.096 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı**.
- 03.05.1979 tarih 24/26 numaralı, banka şubesi ve bodrum katının 219 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 02.04.1981 tarih 29/16 sayılı 140 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 20.02.1986 tarih 7/40 sayılı 52 dükkan ve 54 büro, toplam 4.921 m² inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 04.05.2019 tarih, YJRS669U numaralı **Yapı Kayıt Belgesi**

WebTapu:

- WebTapu üzerinden 17.06.1986 tarih 6/366 numaralı **Mimari Proje**

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle 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 gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu yapı için 20.02.1986 tarih, 7/40 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Taşınmazın zemin katında proje hıfı olarak oluşturulmuş asma kat, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirilmiştir. Ancak taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmemiş, ana gayrimenkul için cins tahsihi yapılmamıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu öncesi inşa edildiğinden Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.



2.3.8 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

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporla proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

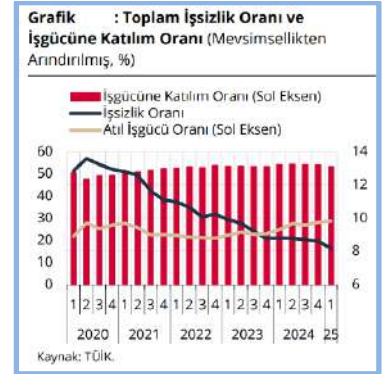
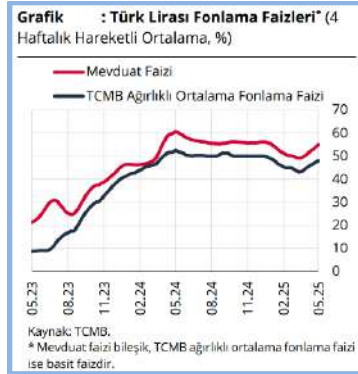
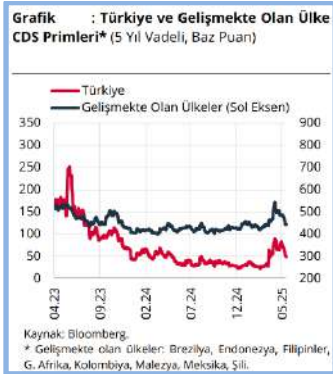
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı



hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

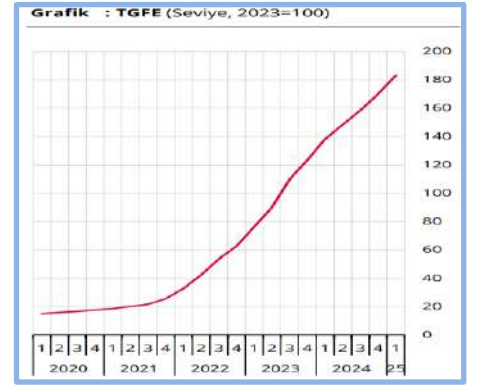
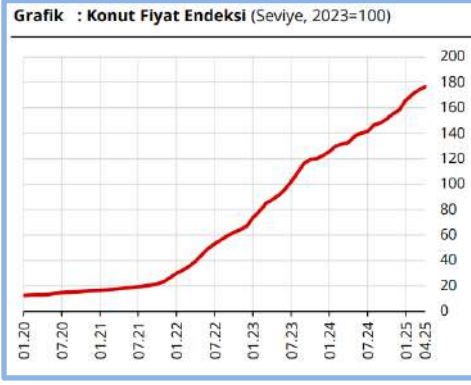
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adetini ipotekli olarak gerçekleştirirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.





Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaşma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Kastamonu İli

Kastamonu ili, Karadeniz Bölgesi'nin kuzeyinde yer alan ve 2024 yılı itibarıyla 381.991 nüfusa sahip bir şehirdir. Nüfusun %50,4'ünü kadınlar, %49,6'sını erkekler oluşturur ve yaşlı nüfus oranı %20,2'dir. İl merkezi ve ilçelerde yaşayanların oranı %64 olup, en kalabalık ilçeleri Merkez, Tosya ve Taşköprü'dür. Kastamonu'nun toplam yüzölçümü 13.064 km² olup, kuzeyde Karadeniz kıyıları, iç kesimlerde Küre ve Ilgaz Dağları ile dikkat çeker. Valla ve Horma Kanyonları, Kızılırmak ve Gökırmak gibi doğal güzelliklere sahiptir. Yoğun orman örtüsü ve biyolojik çeşitliliği ile öne çıkar. Ulaşım açısından Kastamonu, karayolu ile Karadeniz'in iç kesimlerine bağlanır. Kastamonu Havalimanı, şehir merkezine 13 km uzaklıkta olup iç hat uçuşları sunar. Akıllı ulaşım sistemleri için altyapı çalışmaları 2025'te tamamlanacaktır. Şehirde demiryolu bulunmamakta, en yakın bağlantılar komşu illerden sağlanmaktadır.

3.2.2 Merkez İlçesi

Kastamonu Merkez ilçesi, ilin idari ve ekonomik merkezi olup, 2024 yılı itibarıyla 156.638 kişilik nüfusuyla ilin en kalabalık ilçesidir. Bu nüfusun %51,15'i kadın, %48,85'i erkektir. İlçe, Gökırmak'ın bir kolu olan Karaçomak Deresi vadisinde, deniz seviyesinden yaklaşık 774 metre yükseklikte konumlanmıştır. Topografyası eğimli olup, alanın yaklaşık %60'ı ormanlarla kaplıdır. Kastamonu Merkez ilçesi, ilin idari, ticari ve kültürel merkezidir. Yerleşim, tarihi Kastamonu Kalesi'nin eteklerinden başlayarak vadi tabanına ve çevredeki tepelere doğru yayılmıştır. İlçede tarihi doku ve modern yerleşim alanları bir arada bulunur. Merkezde tarihi Nasrullah Camii ve Şerife Bacı Anıtı gibi yapılar, Cumhuriyet Meydanı ve Kastamonu Kalesi gibi turistik noktalar dikkat çeker. İlçede geleneksel ahşap konaklar, dar sokaklar ve tarihi çarşılar, modern apartmanlar ve ticaret alanları ile iç içe geçmiş haldedir. Şehir merkezinden uzaklaştıkça yerleşim daha seyrekleşir ve ormanlık alanlara, kırsal yerleşimlere geçer. Gelişen konut projeleri ve üniversitenin etkisiyle şehir merkezinde genç nüfus artışı gözlemlenmektedir.



Ayrıca, Karaçomak Deresi boyunca yer alan parklar ve yürüyüş yolları, halkın sosyal ve kültürel etkinlikler için tercih ettiği alanlardır.

3.2.3 Topçuoğlu Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Topçuoğlu Mahallesi, Kastamonu ilinin Merkez ilçesinde yer almaktadır. Nüfus verilerine göre, 2023 yılında mahallenin nüfusu 955 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu sayı, 2022'de 1.022, 2021'de 1.081 ve 2020'de 1.168 idi; bu da son yıllarda nüfusta bir düşüş yaşandığını göstermektedir. Topçuoğlu Mahallesi, Kastamonu şehir merkezine yakın konumuyla dikkat çekmektedir. Cumhuriyet Caddesi gibi önemli caddelere ev sahipliği yapmaktadır. Topçuoğlu Mahallesi, Kastamonu'nun tarihi ve kültürel dokusunu yansıtan bir bölgedir. Şehir merkezine yakınlığı ve sunduğu olanaklarla hem konut hem de ticari amaçlı tercih edilen bir mahalledir.

3.2.4 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Cumhuriyet Caddesi üzerinde Gömeç istikametinden Budamış istikametine doğru ilerlenirken Kastamonu Belediyesi geçildikten sonra 450 m daha ilerlenir, taşınmaz yine Cumhuriyet Caddesi üzerinde sağ kolda kalmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesinde yer almaktadır. 329 ada 35 numaralı parsel 1085.23 m² yüzölçümüne sahiptir. Topoğrafik olarak eğimsiz ve geometrik olarak amorf forma sahip arsa üzerinde 6 katlı betonarme karkas yapı bulunmakta olup, yapı parselin tamamına oturmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye yaklaşık 29 metre cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 46 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapuda "Arsa" niteliklidir.

Bina; 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşmakta olup toplamda 6 katlıdır. Yapı bitişik nizamda ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum katta 21 adet depo, zemin katta 18 adet dükkan, 1.normal katta 14 adet dükkan ve 2, 3 ve 4.normal katlarda 18'er adet büro bulunmakta olup toplamda 107 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana girişi Cumhuriyet Caddesi cephesinde bulunmaktadır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır. Sahanlık zeminleri seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve merdiven korkulukları demir doğramadır. Bina çatısı kiremit kaplama olup, dış duvarlar zemin katta dekoratif kaplama normal katlarda ise sıva üzeri boyadır.

Genel Özellikler

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	44
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	4.921 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre),
Toplam Kat Adedi	:	6
Dış Cephe	:	Sıva Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut değil
Otopark	:	Mevcut değil

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

17 Numaralı bağımsız bölüm:

Değerleme konusu taşınmaz 17 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin ve bodrum katta konumludur. Projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre zemin katın brüt alanı 134 m², bodrum kat alanı 15 m²'dir. Zemin katta ek olarak, tavan yüksekliğinden faydalanılarak dükkan içerisinde bir asma kat alanı oluşturulmuştur. Bu alan 04.05.2019 tarih YJRS669U Numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal statüye kavuşturulmuştur. Asma kat alanı brüt 134 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve asma kat ile birlikte dükkan toplam



283 m² alana sahiptir. Mevcut durumda projesinde 17 Nolu bağımsız bölümde yer alan merdiven alanı yerinde bodrum kattaki 104 ve 105 Nolu depolara ulaşım amacıyla kullanılmaktadır. Bodrum katta bulunan bu depo alanları fiili olarak eklenti depo durumuna getirilmiştir. Mevcut durumda depolara ve asma kata ulaşım bu merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmazın ana girişi zemin kattan, Cumhuriyet Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazda, zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır.

Mevcut durumda zemin katta bekleme salonu, bireysel müşteri gişeleri, işlem gişeleri, sistem odası ve ana kasa vardır. Asma katta ise yönetici odası, kurumsal müşteri gişeleri ve mutfak bulunmaktadır.

104 Numaralı bağımsız bölüm:

Konu taşınmaz depo vasıflı olup, bodrum katta bulunmaktadır. Depo 40 m² alana sahiptir. Taşınmazın ana girişi zemin kat banka şubesi içerisinde bulunan merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmazın ayrıca bir girişi yoktur. Depo mevcut durumda jeneratör odası, ıslak hacim ve arşiv odası olarak kullanılmaktadır.

Zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boyadır. Merdiven mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır.

105 Numaralı bağımsız bölüm:

Konu taşınmaz depo vasıflı olup, bodrum katta bulunmaktadır. Depo 20 m² alana sahiptir. Taşınmazın ana girişi zemin kat banka şubesi içerisinde bulunan merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmazın ayrıca bir girişi yoktur. Depo mevcut durumda jeneratör odası, ıslak hacim ve arşiv odası olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Projenin "Çok Maksatlı Hacimler Kullanıcı Amacına Göre Bölünecekler" notu bırakılarak onaylandığı görülmektedir. Mevcut durumda depo nitelikli 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümlerin yer aldığı bodrum kat alanı, tadilat öncesi projede tek mahal olarak görünmekte ve zemin katta yer alan merdiven, bodrum katta görünmemektedir. 104 ve 105 Bağımsız Bölüm No.lu depoların, kat irtifakına göre tapu kayıtlarında bağımsız bölüm olarak yer almakla birlikte ulaşımının Dükkan nitelikli 17 No.lu B.B. içinden sağlanması nedeniyle fiili ilk projeye ve tadilat projesine göre bağımsız bölüm özelliklerini kazanmadıkları değerlendirilmektedir. Kat irtifakının hatalı düzenlendiği düşünülmektedir.

Mevcut durumda, Zemin kat, asma kat ve 2 adet depo ve bunlara ulaşımı sağlayan merdiven çekirdeği ile birlikte toplam banka şubesi brüt alanı 343 m² dir.

Depoların iç hacimleri güvenlik nedeniyle görülememiştir.

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanı Dağılımı (m²)

Bağımsız Bölüm Numaraları	M ²
104 Nolu Bağımsız Bölüm	40
105 Nolu Bağımsız Bölüm	20
17 Nolu Bağımsız Bölüm	283
Toplam (m²)	343

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile alan olarak uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. Değerlemeye konu 17, 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların müştereken banka şubesi olarak birlikte kullanıldığı, iç mekan kullanım özelliklerinde banka kullanımına yönelik, sökülebilir malzemeler ile basit bölümlendirmeler yapıldığı, ayrıca zemin katta tavan yüksekliği avantajından faydalanılarak tam kat kullanımı kadar olan asma kat oluşturulduğu görülmüştür. Bu alan 04.05.2019 tarih YJRS669U Numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal statüye kavuşturulmuştur. 104 ve 105 Bağımsız Bölüm No.lu depoların, kat irtifakına göre tapu kayıtlarında bağımsız bölüm olarak yer almakla birlikte ulaşımının Dükkan nitelikli 17 No.lu B.B. içinden sağlanması nedeniyle fiili ilk projeye ve tadilat projesine göre bağımsız bölüm özelliklerini kazanmadıkları değerlendirilmektedir. Kat irtifakının hatalı düzenlendiği düşünülmektedir.

3.4.5 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

Değerlemeye konu taşınmazlar; mevcut durumda banka şubesi ve banka şubesine ait depo olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 (Market Rent)

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.

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Şehir merkezinde bulunları,
- + Ulaşımın kolay olması,
- + Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması,
- + Yapılan proje hilafı asma kata dair Yapı Kayıt Belgesinin bulunması

Zayıf Yönleri

- * Yaklaşık 46 yıllık yapıda konumlu olması,

Fırsat

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi ve depo olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer dükkan kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Sahılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Z.İ.A. Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Topçuoğlu Mah. Tahtakale Cd.	Zemin + Asma	126	95	13.000.000	103.175	136.842	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Tahtakale Caddesi'nde çarşı içinde bulunan, toplam alanı 126 m² ve zemin + asma katlı, zemine indirgenmiş alanı 95 m² olan dükkan 13.000.000 TL bedelle satılıktır.	Anka Emlak 0 (501) 056 55 37
2	Topçuoğlu Mah. Belediye Cd.	Zemin + Normal Kat	70	52	8.500.000	121.429	163.462	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Belediye Caddesi'nde çarşı içinde konumlu toplam 70 m² alana sahip 2 dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Bir dükkan tek katlı, diğer dükkan 2 katlıdır.	Atlas Emlak 0 (555) 887 27 37
3	Topçuoğlu Mah. Semerci Sk.	Zemin	110	100	19.250.000	175.000	192.500	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Semerci Sokak'ta çarşı içinde konumlu toplam 110 m² alana sahip olduğu beyan edilen ancak 100 m² alana sahip olduğu düşünülen 4 adet, zemin katta konumlu dükkan 19.250.000 TL bedelle satılıktır.	Onur Yılmaz Emlak 0 (532) 296 53 99
4	Honsalar Mah. Döğüncüler Cd.	B + Z + 2 N.K.	156	84	11.800.000	75.641	140.476	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Döğüncüler Caddesi'nde çarşı içinde konumlu toplam alanı 156 m² ve bodrum + zemin + 2 normal katlı, zemine indirgenmiş alanı 84 m² olan dükkan 11.800.000 TL bedelle satılıktır.	Soydan Emlak 0 (553) 790 00 90
5	Aktekke Mah. Yalçın Cad.	Zemin	185	150	25.000.000	135.135	166.666	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli AVM'nin zemin katında konumlu, girişi AVM dışından bağımsız olarak yapılan, 185 m² alana sahip olduğu beyan edilen ancak 150 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 25.000.000 TL bedelle satılıktır.	Anka Emlak 0 (501) 056 55 37
6	Aktekke Mah. Yalçın Cad.	Zemin + Bodrum	370	231	32.500.000	87.838	140.693	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli zemin + bodrum katta konumlu toplam alanı 370 m² zemine indirgenmiş alanı 231 m² olan dükkan 32.500.000 TL bedelle satılıktır.	Bahçeli Emlak 0 (506) 354 29 47

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.



Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Z.İ.A. Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
7	Topçuoğlu Mah. Semerci Sk.	Zemin	80	65	39.900	488	613	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Semerci Sokak'ta çarşı içinde köşe konumlu 80 m² olarak beyan edilen ancak 65 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 39.900 TL/Ay bedelle kiralıktır.	Onur Yılmaz Emlak 0 (532) 296 53 99
8	Cebrail Mah. Şht. Cemal Tepeli Sk.	B + Z + 1 N.K.	285	149	46.000	161	309	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Semerci Sokak'ta çarşı içinde köşe konumlu 285 m² alana sahip olduğu beyan edilen zemine indirgenmiş alanı 149 m² olduğu düşünülen dükkan 46.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	Öz Emlak 0 (532) 272 17 99
9	Aktekke Mah. Yalçın Cad.	Zemin	50	35	15.000	300	428	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli AVM'nin zemin katında konumlu, girişi AVM dışından bağımsız olarak yapılan, 50 m² olduğu beyan edilen ancak 35 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 15.000 TL/Ay bedelle satılıktır.	Onur Yılmaz Emlak 0 (532) 296 53 99
10	Aktekke Mah. Yalçın Cad.	Zemin	63	45	25.000	397	555	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli AVM'nin zemin katında konumlu, girişi AVM dışından bağımsız olarak yapılan, 63 m² olduğu beyan edilen ancak 45 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 25.000 TL/Ay bedelle satılıktır.	Anka Emlak 0 (501) 056 55 37

*Gayrimenkul aracılar tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılar faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.



Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına; fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmesine; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmesine] dikkate alınmasına" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alan büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkanların ortalama 20 – 22 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık dükkan emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 140.000 TL/m² - 190.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık dükkan ve büro/ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip dükkanlar, büyük alana sahip dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle satılmakta/kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre krokiye işlenmiştir. Dükkanların satış ve kiralama değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük veya daha büyük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Plaza/AVM tarzında olan yapılarda, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Ana caddeye cephesi olan emsaller, ara sokakta veya ana caddeye kıyasla saha az araç ve yaya yoğunlu bulunan caddelerde bulunan dükkanlar ulaşım ve reklam kabiliyeti sebebiyle daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum konuma ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.



Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri

	E1	E2	E3	E4	E5	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	13.000.000	8.500.000	19.250.000	11.800.000	25.000.000	32.500.000	TL
Pazarlık Payı	5%	15%	20%	15%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	12.350.000	7.225.000	15.400.000	10.030.000	23.750.000	30.875.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	126	70	110	156	185	370	m ²
Alan Düzeltmesi	12%	15%	10%	50%	12%	12%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	95	52	100	84	150	231	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	103.175	121.429	175.000	75.641	135.135	87.838	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	130.000	138.942	154.000	119.405	158.333	133.658	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	20%	15%	20%	20%	10%	10%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	20%	25%	15%	20%	10%	5%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-7%	-7%	-5%	0%	-2%	0%	%
Toplam Düzeltme	33%	33%	30%	40%	18%	15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	172.900	184.793	200.200	167.167	186.833	153.707	TL/m ²
			177.600				TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için 177.600 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri

	E6	E7	E8	E9	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	39.900	46.000	15.000	25.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	35.910	43.700	14.250	23.750	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	80	285	50	63	m ²
Alan Düzeltmesi	17%	10%	10%	20%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	65	149	35	45	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	499	161	300	397	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	552	293	407	528	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	40%	40%	25%	25%	%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi	30%	35%	25%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-3%	-5%	-5%	%
Toplam Düzeltme	65%	72%	45%	35%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	912	504	590	713	TL/m ² /Ay
		680			TL/m ² /Ay

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin zemin katlar için 680 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan ve dükkana ait depo ve asma kat olarak kullanılmaktadır. Asma kat için Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara değer verilirken zemin kat için belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir. Bodrum katlar için 1/4 oranında, asma kat için ise 1/2 oranında indirgeme yapılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	B.B No	Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer(TL)
1. Bodrum Kat	104	40	44.400	1.776.000
1. Bodrum Kat	105	20	44.400	888.000
1. Bodrum Kat	17	15	44.400	666.000
Zemin Kat	17	134	177.600	23.798.400
Asma Kat	17	134	88.800	11.899.200
Toplam		343		39.027.600
Yaklaşık Değer				39.000.000

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin 39.000.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	B.B No	Alan(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer(TL)
1. Bodrum Kat	104	40	170	6.800
1. Bodrum Kat	105	20	170	3.400
1. Bodrum Kat	17	15	170	2.550
Zemin Kat	17	134	680	91.120
Asma Kat	17	134	340	45.560
Toplam		343		149.430
Yaklaşık Değer				150.000

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin 150.000 TL/Ay olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.



Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının “**Banka Şubesi**” olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	39.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	150.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerle benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **39.000.000-TL (Otuz Dokuz Milyon.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür. Gayrimenkullerin tapu kaydında yalnızca "Yönetim Planı: 06.06.1986" beyanı bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde inşa edilen yapı için 20.02.1986 tarih, 7/40 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Taşınmazın zemin katında proje hilafı olarak oluşturulmuş asma kat, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirilmiştir. Ancak taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmemiş, ana gayrimenkul için cins tahsihi yapılmamıştır.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup, zemin kata proje hilafı olarak oluşturulmuş asma kat için 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi alınarak yasal duruma getirilmiştir. Gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin dükkan ve depo olup fiili kullanımının ise ticari ve kiraya verme amaçlı banka şubesi olması nedeniyle tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22.madde 1.fıkrası b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında



yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Zemin katta proje hilafı olarak oluşturulmuş asma kat, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirilmiştir. Ancak yapı kullanma izninin ve yapı kayıt belgesinin alınmış olmasına rağmen ana taşınamzda kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmasından dolayı taşınmazların GYO portföyünde yer almasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

3 Adet Bağımsız Bölüm (Dükkan ve 2 Adet Depo)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	39.000.000	46.800.000 TL

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

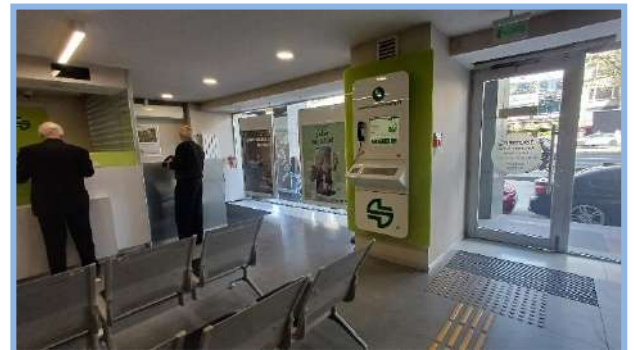
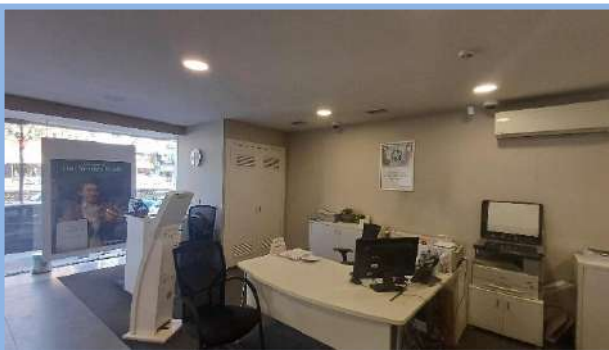


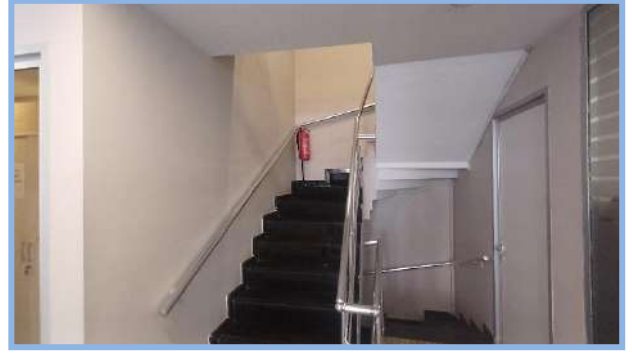
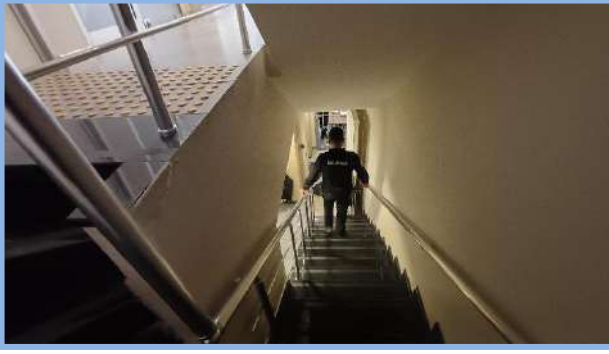
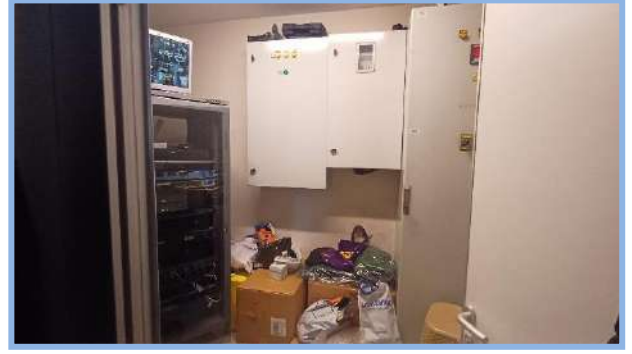
11. EKLER

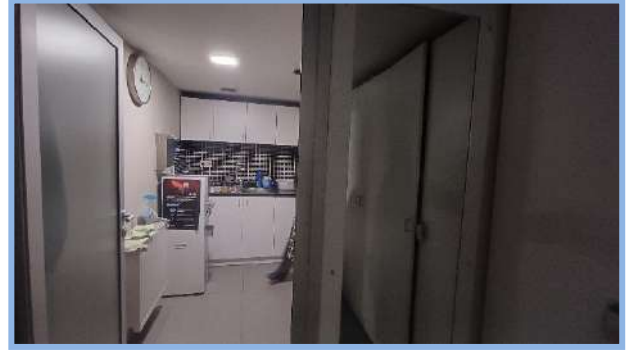
1. Fotoğraflar
2. Tapu Senedleri
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Mimari Proje Görselleri
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. UAVT
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.FOTOĞRAFLAR







2.TAPU SENEDLERİ

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KASTAMONU		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	TOPÇUOĞLU		
	Ada:	329	Parsel:	35
	Yüz Ölçümü:	1.085,23 m2		
	Niteliği:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Dükkan	350/4000		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / ZEMİN	17	6 - 500	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	11119409	Satış	4.550.000,00	
	Kat İrtifakı			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	16/02/2021 - 2786	Veriliş Tarihi : 16/02/2021 Merve ÖLMEZ Sarıyer TM Yetkili Müdür Yardımcısı		
Kastamonu TM'den 12/02/2021 tarih ve satış işlemi ile 2021/3773 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KASTAMONU		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	TOPÇUOĞLU		
	Ada:	329	Parsel:	35
	Yüz Ölçümü:	1.085,23 m2		
	Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	Depo	100/4000	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / BODRUM	104	6 - 587

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	11119367 Kat İrtifakı	Satış	275.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uyandır.
		16/02/2021 - 2786	Veriliş Tarihi: 16/02/2021 Merve ÖLMEZ Sarıyer TM Yetkilil Müdür Yardımcısı

Kastamonu TM'den 12/02/2021 tarih ve satış işlemi ile 2021/3773 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KASTAMONU		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	TOPÇUOĞLU		
	Ada:	329	Parsel:	35
	Yüz Ölçümü:	1.085,23 m2		
	Niteliği:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Depo	80/4000		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / BODRUM	105	6 - 588	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	11119368	Satış	250.000,00	
	Kat İrtifakı			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.	
	16/02/2021 - 2786	Veriliş Tarihi: 16/02/2021 Merve ÖLMEZ Sarıyer TM Yetkilisi/Müdür Yardımcısı		
Kastamonu TM'den 12/02/2021 tarih ve satış işlemi ile 2021/3773 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				



Öznitelik Bilgisi			
Zemin	-	Dükkan	17
Zemin	-	Dükkan	18
1	-	Dükkan	19
1	-	Dükkan	20
1	-	Dükkan	21
1	-	Dükkan	22
1	-	Dükkan	23
1	-	Dükkan	24
1	-	Dükkan	25
1	-	Dükkan	26
1	-	Dükkan	27
1	-	Dükkan	28
1	-	Dükkan	29
Favorilere ekle			

Öznitelik Bilgisi			
Bodrum	-	Depo	95
Bodrum	-	Depo	96
Bodrum	-	Depo	97
Bodrum	-	Depo	98
Bodrum	-	Depo	99
Bodrum	-	Depo	100
Bodrum	-	Depo	101
Bodrum	-	Depo	102
Bodrum	-	Depo	103
Bodrum	-	Depo	104
Bodrum	-	Depo	105
Bodrum	-	Depo	106
1	-	Dükkan	107
Favorilere ekle			



4. GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-5-2025-12:16



Kaydı Oluşturan: FATİH TOSUN (VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090225185258	20250516-824-F04032	18525

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	130274056	AT Yüzölçüm(m2):	1085.23
İl/ilçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//17
Cilt/Sayfa No:	6/500	Arsa Pay/Payda:	350/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:06.06.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
772077988	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 25-09-2023 33528	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ggnXn006rVA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:02

**Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	130274037	AT Yüzölçümü(m2):	1085.23
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//104
Cilt/Sayfa No:	6/587	Arsa Pay/Payda:	100/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:06.06.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
772077798	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 25-09-2023 33528	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **IN2Z1fmuUBkH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-6-2025-17:02

**Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	130274038	AT Yüzölçümü(m2):	1085.23
il/ilçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//105
Cilt/Sayfa No:	6/588	Arsa Pay/Payda:	80/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:06.06.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliğı	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
772077809	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereğı Yüz Ölçüm ve Cins Değışikliğı İşlemleri 25-09-2023 33528	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kXznPd8k3ERL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



5. İMAR DURUMU



İLİ : KASTAMONU

İLCESİ: MERKEZ

MAHALLESİ: Topçuoğlu

İMAR DURUMU NO: 9164

KD. PAFTA NO: -

ADA NO: 329

PARSEL NO: 35

İMAR DURUMU: (B - 6) Bitişik Nizam Altı Katlı Ticaret alanıdır. İlgili parcel Koruma imar planı yönetmeliğinin 8.8 maddesine göre eski esere cephedir. İnşaat ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır. (Başvuru KUDEB birimine yapılacaktır.)

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.05.1990 gün ve 1226 sayılı karar eki olan 30L-1c nolu 1/1000 ölçekli uygulama koruma imar planı örneğidir.

14.05.2025
Mehmet Emin TUNCAY
İmar ve Şehircilik Müdürü

6. MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ


TASDİK CLUNUR

aktan MİMARLIK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK
m. fikri aktan MİMAR BÜROSU
sakarya cad.13:47 06463 ankara

PROJE İSMİ	KASTAMONU CEMİLİN İŞ YERİ	PROJEST
MAL SAHİBİ	ORHAN PATTABANOĞLU	329 ada 27-45' par seller

KOORDİNATÖR	AKTAN MİMARLIK MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK
MİMAR	M. FİKRİ AKTAN sakarya cad.no 13/47 örnek han ANK. tel:189463
STATİKER	İSMAIL ERSEN konur sok.10/9 kızılai ANK. tel:175181
TESİSATCI	ALİ KÖSE tuna han kat 2 no 17-18 tuna cad. ANK. tel:180567
ELEKTRİK	SUAT BAKAL sarıklı han 105-405 / 206 atatürk bulvarı ANK. tel:184466

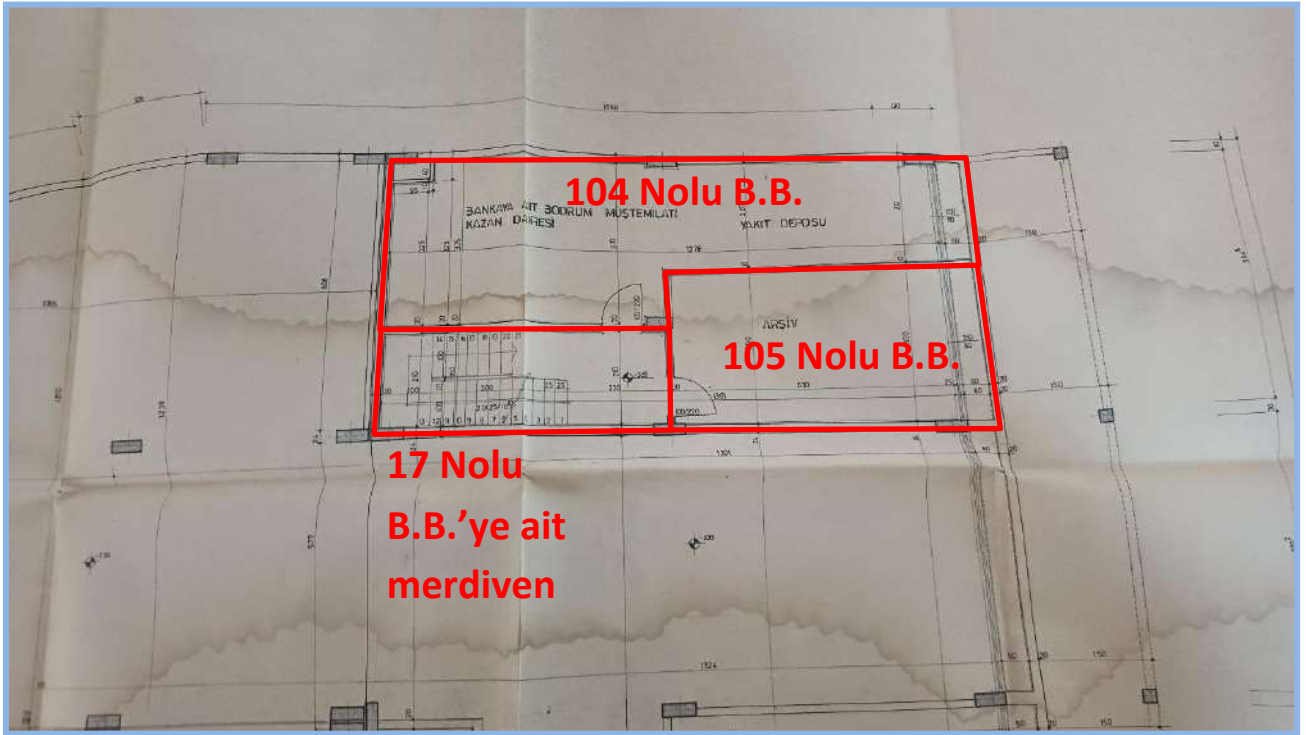
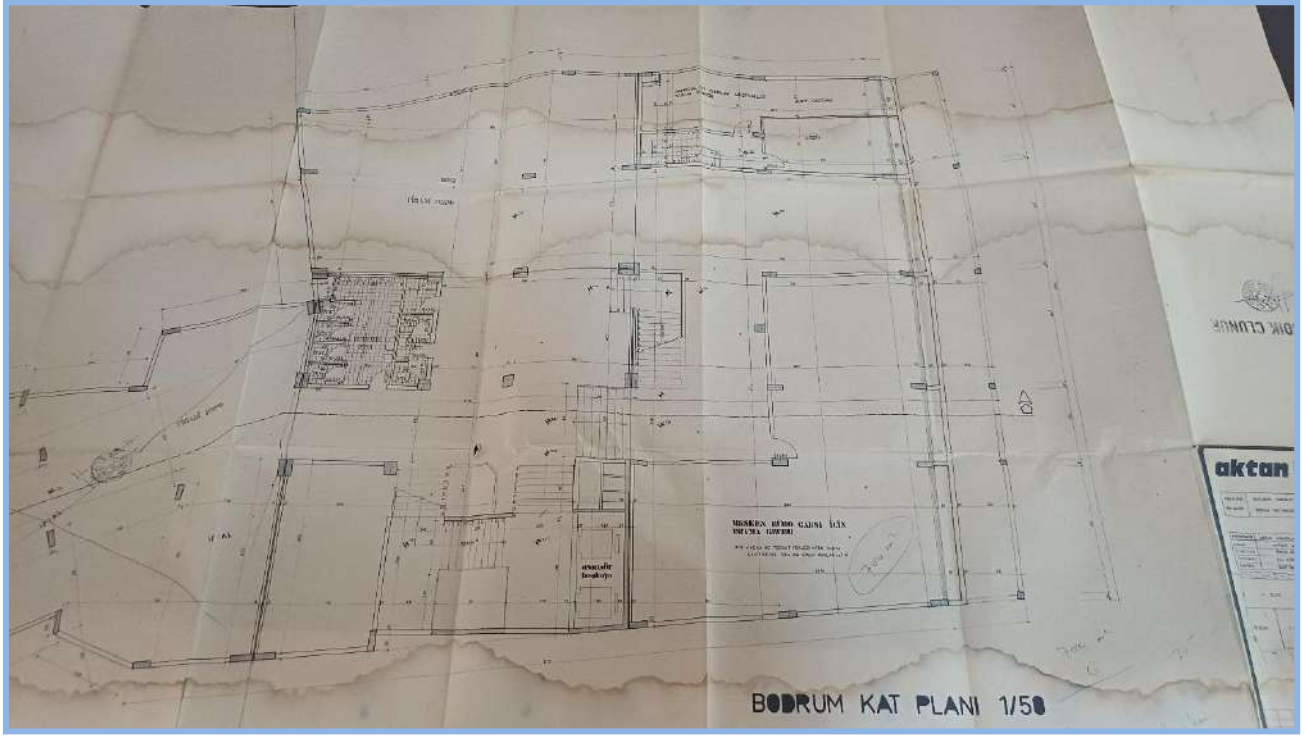
1 BODRUM KAT PLANI
-230-335 kotu

—BİNA KESİTİ—1/500

NO	POZ	TADİLAT ŞEKERBANK TADİLAT	3/8/1978	TARİH	İSİM	İMZA
1 BODRUM KAT PLANI -230-335 kotu						İPTAL EDİLEN PROJE
						F. KARAME
						ÇİZEN A. GENÇ
						H. ÜNLÜ
						ÖLÇEK 1/50
						TANZİM TARİHİ 12/4/1978
						İS. NO 978-05
						PAFTA M02

M



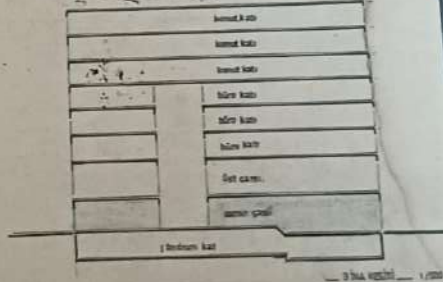
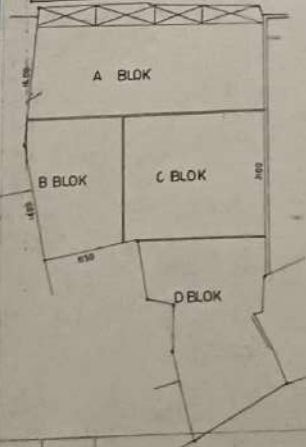




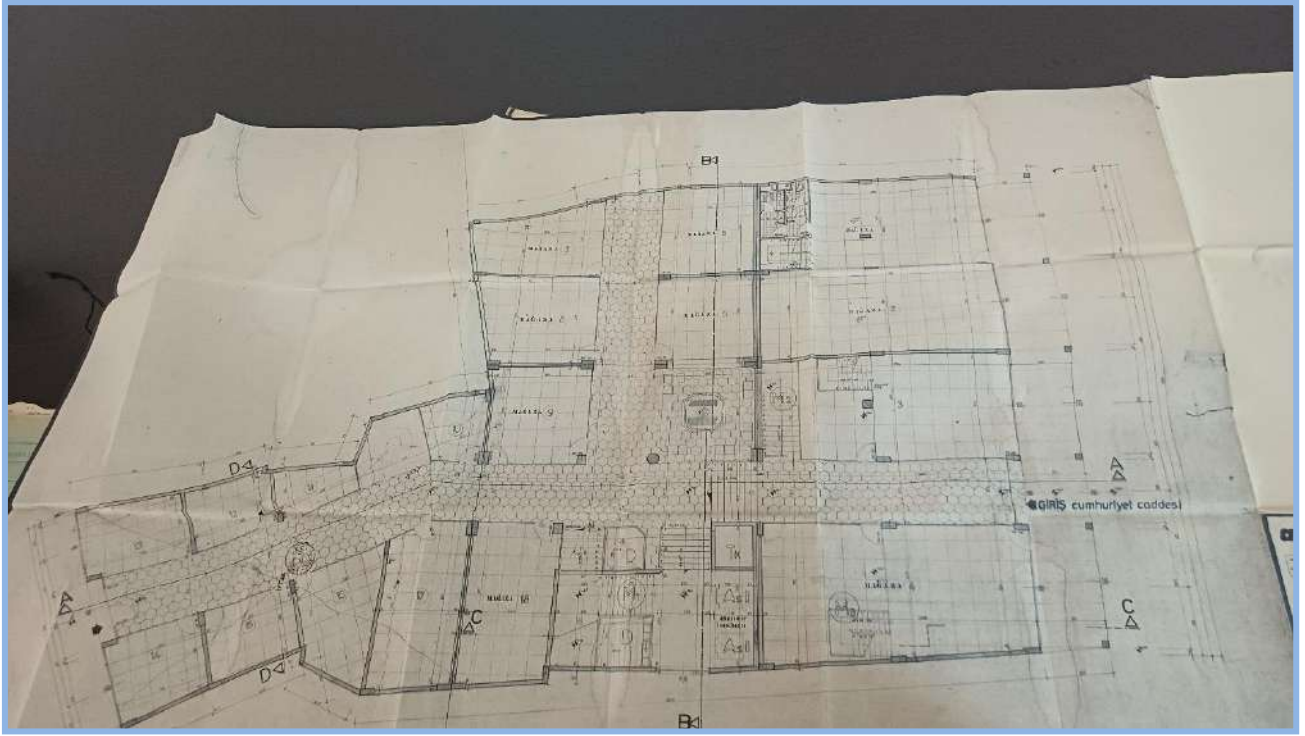
TASDİK CLUNUR

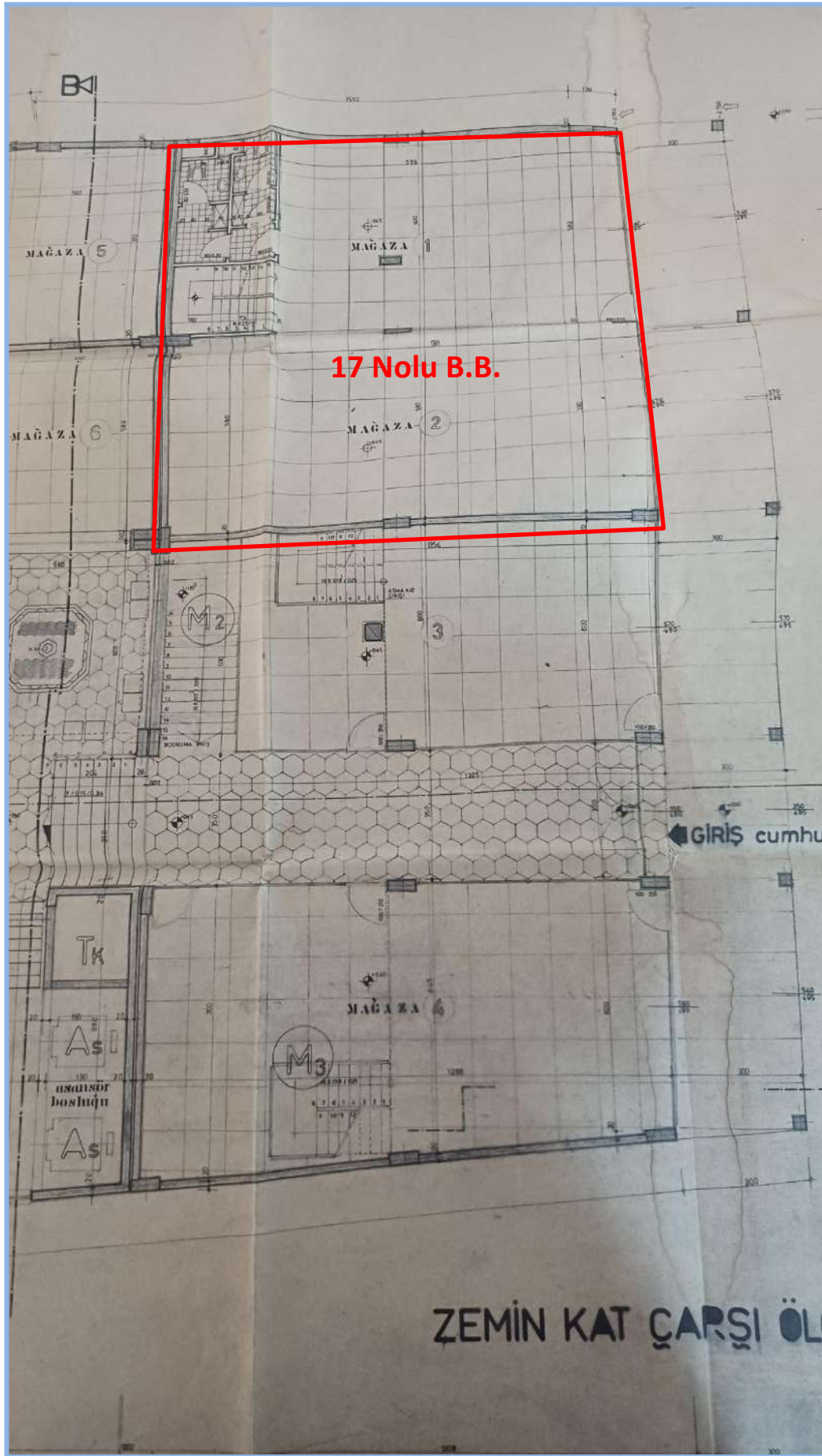
MİMARLIK.MÜHENDİSLİK.MÜŞAVİRLİK
m. fikri sığın MİMAR BÜROSU
Bakarya cad.13:47 188463 ankara

AKTAN MİMARLIK MÜSAVİRLİK MÜHENDİSLİK		
KOORDİNATÖR	AKTAN MİMARLIK	1984
MİMAR	M. FİKRİ AKTAN	1984
STATİKER	İSMAIL ERSEN	1984
TESİSATÇI	ALİ KÖSE	1984
ELEKTRİK	SUAT BAKAL	1984



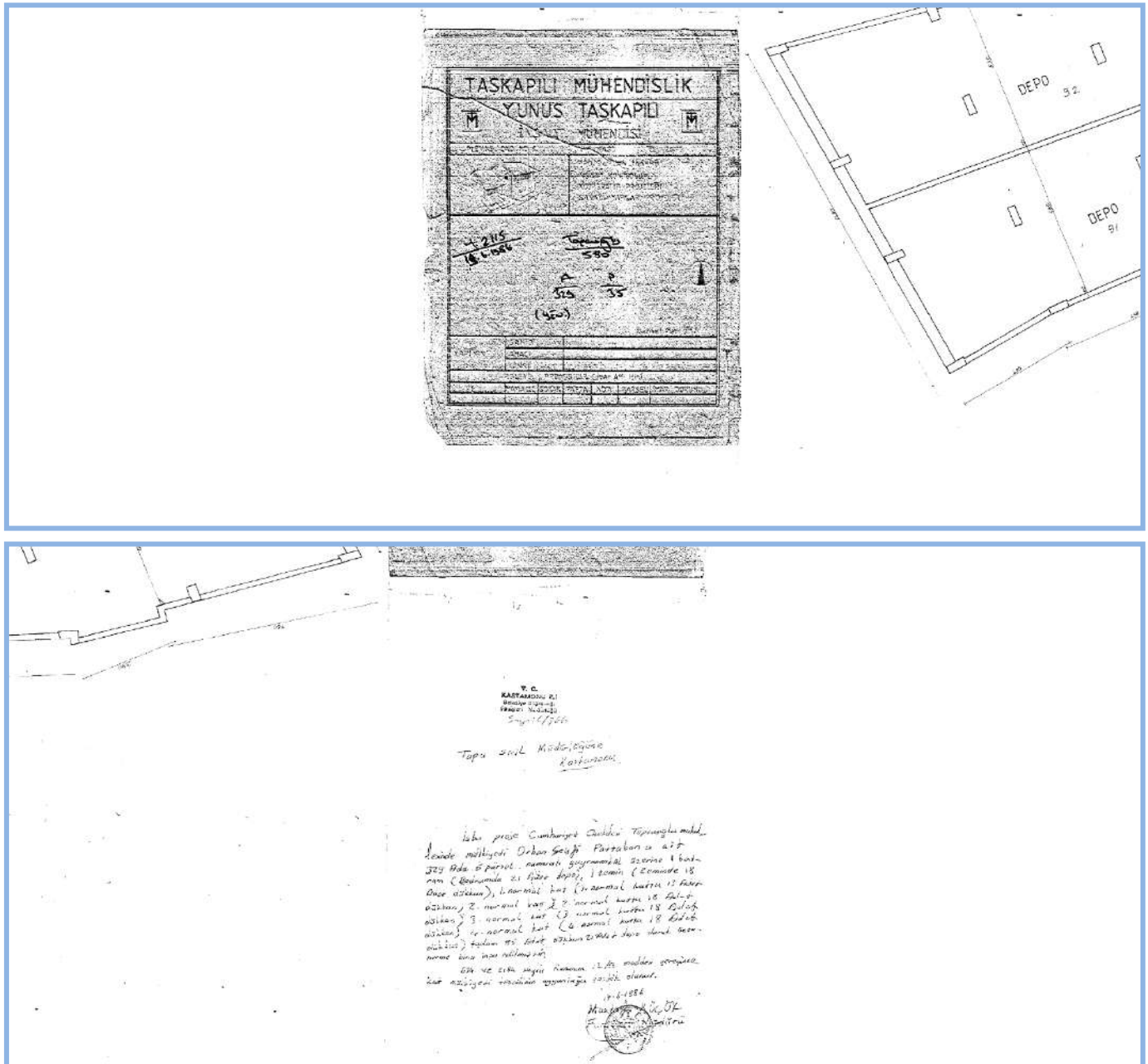
NO	PQZ	TADILAT SEKERBANK TADILAT	3/8/1978	TARİH	İSİM	İMZA
DİKKAT	ZEMİN KAT CARSI GİRİS PLANI +045+150 kotu				İRTAL EĞLEN PROJESİ	F KARAMETE
İŞE BAŞLAMA DAN ÖLÇÜLE RI KONTROL EDİP FARKLA RI İLGİLİ RE BİLDİRİN					CİZEN	A GENÇ H UNLU
					OLÇEK	1/50
M	SAFHASI	PROJE MÜELLİFİ	UNVANI	ODA no	DİP no	İMZA
	TATBİKAT	Fikri Aktan	MİMAR	5375	1883gb	TANZİM TARİHİ
						45. NO
						978-05
						RAFTA
						M03





Kastamonu Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen 27.07.1971 tarih, bila numaralı **Mimari Proje**



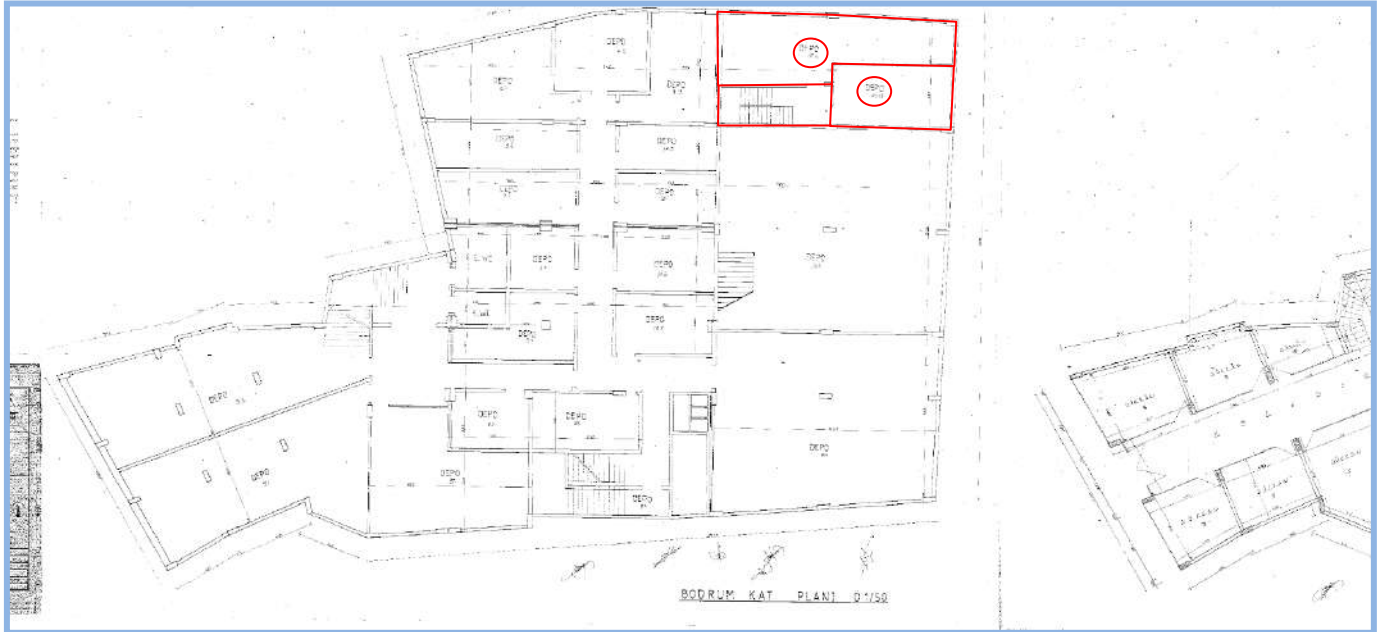


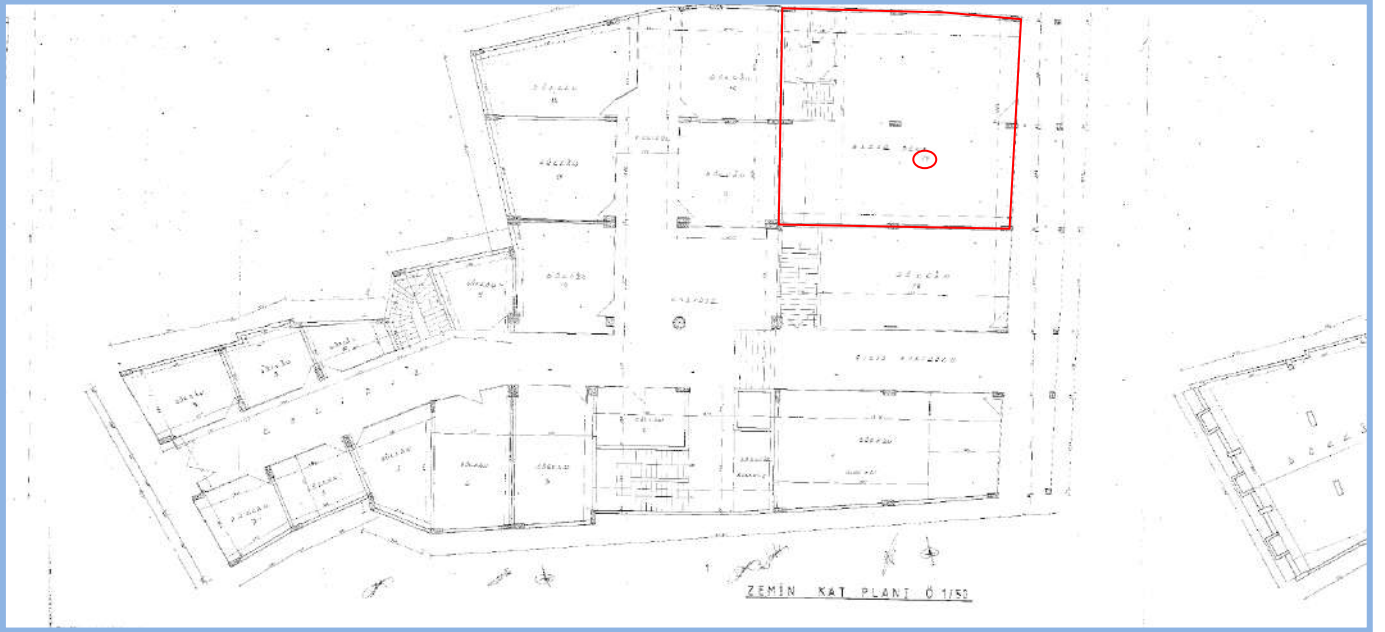
İşbu proje Cumhuriyet Caddesi Topcuoğlu mahal-
lesinde mülkiyeti Orhan Seyfi Pattaban'a ait
329 Ada 5 parsel numaralı gayrimenkul üzerine 1 bod-
rum (Bodrumda 21 Adet depo), 1 zemin (Zeminde 18
Adet dükkan), 1. normal kat (1. normal katda 13 Adet
dükkan), 2. normal kat (2. normal katda 18 Adet
dükkan), 3. normal kat (3. normal katda 18 Adet
dükkan), 4. normal kat (4. normal katda 18 Adet
dükkan) toplam 35 Adet dükkan 21 Adet depo olarak beton-
arme bina inşa edilmiştir.

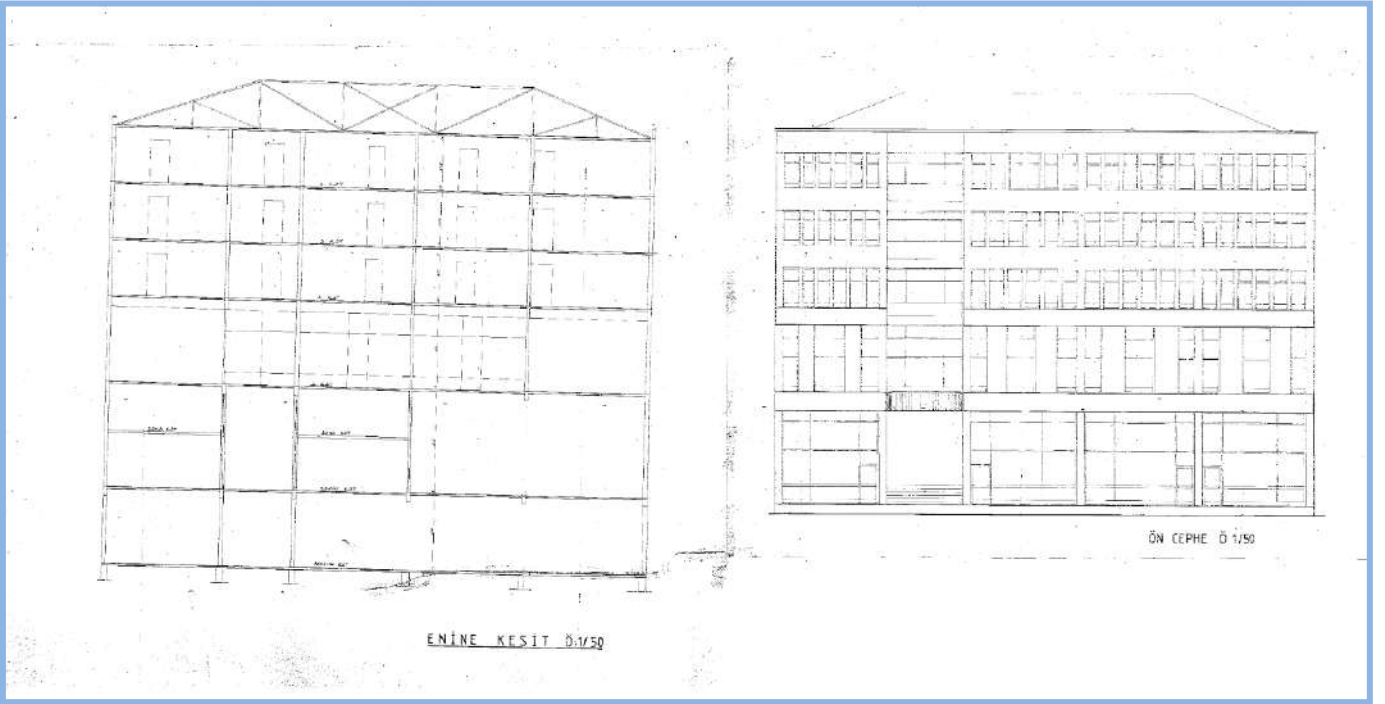
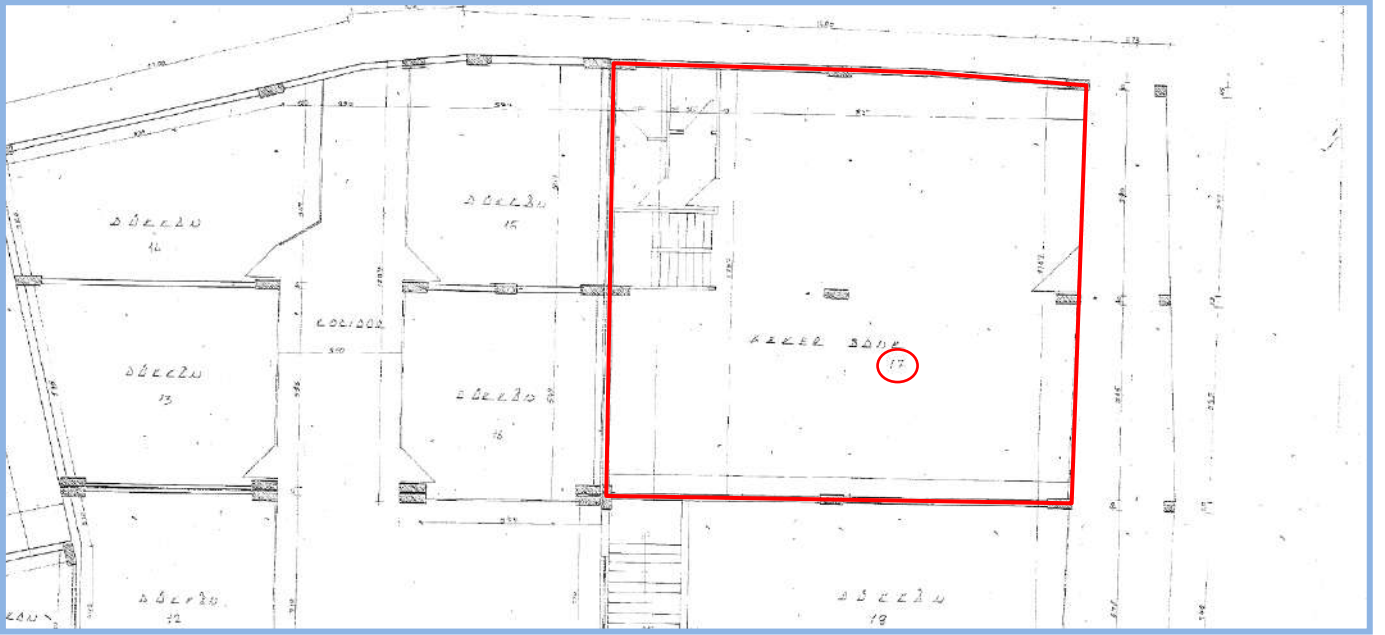
634 ve 284 sayılı Kanunun 12/1a maddesi gereğince
kat mülkiyeti tescilinin uygunluğunu tasdik olunur.

17.6.1986

Mustafa YÜKÜK
Furtun Müdürü







[illegible][illegible]

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 56 |



7. YAPI RUHSATLARI

İnşaat Ruhsatnamesi

Cilt No. _____ KOD _____
 Sayfa No. _____
 Dosya No. 147-C

Yapının yeri (Adresi) : Cumhuriyet Caddesi
 Mahallesi : Topkapı Mahallesi
 Sokağı :
 Varas bina numarası :
 Pafta numarası :
 Ada numarası : 329
 Parsel numarası : 5
 İmar durumu No. 5

Bölüm II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi :
 Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi: Orhan Seyfi Patır
 Resmi daire veya kuruluşun ismi :
 Yapı kooperatifi ise, unvanı :
 Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
 Yapı müteahhit tarafından yapıyacak ise:
 Adı Soyadı ve adresi :
 B. Yapı sorumluluğu alanın Adı ve soyadı: Celal Yıldırım
 Adresi: Cankaya sok. Sıyrak sok.
 Unvanı: İnşaat Müh. Kartal

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni yapı için verilmiştir.	☒	KOD
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐	
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)		
3- Tadilat için verilmiştir.	☐	
4- Tamirat için verilmiştir.	☐	
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

NOT : 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
 2) 3, 4, 5 içine sadece Bölüm IV C/2'ye cevap veriniz.

Bölüm IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölç. (M2)	Kullanma amacı	Yüzölç. (M)	KOD
1. Ev		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj (içindeki dükkan sayısı)	350	11. Fabrika		
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
(6 ve 7'ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, sınırlı yapılara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılacaktır.)		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire		
		İsmi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	1400	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
 2) Yüzölçümlerini tamsayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz

Bölüm V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı Sistem		KOD
a) İskelet	☐	
b) Yığma	☐	
İskeletin cinsi : Kiriş		
1. Çelik	☐	
2. Betonarme	☐	
3. Ahşap	☐	
4. Diğer	☐	
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		
1. Saç çelik levha	☐	
2. Beton blok	☐	
3. Briket	☐	
4. Tuğla	☐	
5. Ahşap	☐	
6. Taş	☐	
7. Kerpiç	☐	
8. Diğer	☐	
NOT		
İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olan karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.		

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Kat sayısı ve yüksekliği		KOD
Toplam kat sayısı	4	
a. Yapının kat sayısı (*)		
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	3	
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)		
c. Yapının maliyeti (**)		
1. Yapının özelliklerine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı ?	1200 T.L.	
2. Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)	1680000 T.L.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
 (**) Kuruşları dikkate almayınız.

Bölüm VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harç	8440	00
Ceza		
Toplam	8440	00

1- Maliki bulunduğu arsasına verilen projeye göre yeniden bina yapacaktır.
 2- Verilen ruhsat harici hiçbir iş yapmayacaktır.

Yukarıda yer (adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2'nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33'üncü maddesine göre /19 tarih sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.
 ve Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası
 Belediye Fan İşleri Müdürünün imzası

İnşaat Ruhsatnamesi

Cilt No.

Sahife No.

Dosya No.

KOD

KOD

KOD

Belediyesi

Yapının yeri (Adresi)

Semti :
 Mahallesi : Cumhuriyet Cad.
 Sokağı :
 Varsa bina numarası : Topoğlu
 Pafta numarası :
 Ada numarası :
 Parsel numarası : 329
 İmar durumu No.sı : 5

Bölüm II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu

KOD

A. Yapı sahibi :
 Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi : Orhan Saygı Patlıhanoglu
 Resmi daire veya kuruluşun ismi :
 Yapı kooperatifi ise, unvanı :
 Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
 Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise;
 Adı Soyadı ve adresi :
 B. Yapı so-
 rumluluğu-
 nu alanın Adı ve soyadı :
 Adresi :
 Unvanı :

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

KOD

1— Yeni yapı için verilmiştir. ☐
 2— Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☒
 (Diğer bölümlerde sadece ilave kıs-
 mina ait bilgi veriniz.)
 3— Tadilat için verilmiştir. ☐
 4— Tamirat için verilmiştir. ☐
 5— Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

NOT : 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
 2) 3, 4, 5 içine sadece Bölüm IV C/2'ye cevap veriniz.

Bölüm IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölç. M2.	Kullanma amacı	Yüzölç. (M)	KOD
1. Ev Daire sayısı ()		8. Sinema tiyatrosu		
2. Apartman Daire sayısı ()		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı ()		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj (içindeki dükkan sayısı ()	515	11. Fabrika		
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı ()		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7 ci maddeler- de yalnız ticari yapılara ait olan- lar gösterilecek, sinel yapılar (fab- rika, atölye, im- lathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangar- lar ise boş bir- kılan maddelerde belirtilecektir.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire İsmi : ()		
		18. ()		
		19. ()		
		20. ()		
		TOPLAM		

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında
dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.

2) Yüzölçümlerini tamsayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz

Bölüm VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harç	51.515	
Ceza		
Toplam	51.515	

1- "aliki bulunduğu arsaya 17.7.1978 tarih ve 147 nolu
ruhsata ek olarak verilen projeye göre yeniden bina
yapacağı.

2- Ruhsat harcı hiç bir iş yapmayacağı.

Yukarıda yerli (adres), özellikleri ve fennî şartları yazılı yeni yapı için adı geçen

bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsatı

denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 1978

sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası Ruhsatnameyi doldüren memurun imzası Muhasebecinin imzası Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum Kastamonu Belediyesi		2. Ruhsat tarihi 22.2.1994		3. Ruhsat numarası 49	
4. Ruhsatın veriliş maksadı Tadilat		5. Mahallesi Topçuoğlu		6. Pafta no	7. Ada no 329
9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		8. Parsel no 35	
11. İsinma türü Katı yakıt		12. Yakıt türü Sobalı			
13. Tapu tescil belgesi veren kurum		14. Tapu tescil belgesi tarihi		15. Tapu tescil belgesi numarası	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı MUSTAFA DÖNMEZ AHMET DÖNMEZ-İHSAN DÖNMEZ			20. Adı soyadı / Ünvanı -		21. Kurum sicil numarası
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Kastamonu		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi -	
19. Adresi Kasaplar Hali Dönmez kasabı			23. Vergi dairesi sicil numarası -		
24. Adresi -					
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı
1	1	116	-	1	-
31. Yapının yüksekliği			32. T.m'nin maliyeti		
Tadilat			-		
33. Yapının sınıfı			34. Yapının grubu		
-			-		
Toplam					
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)			36. Alınan yıl 1994		37. Yapının arsa değeri
39. İskeletin cinsi B.A.K			40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla		41. Yığma yapının cinsi
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MESULUN (TUS)		
42. Mimari proje Ali Kerim ÖZDİKMENLİ			49. Adı soyadı Ali Kerim ÖZDİKMENLİ		
43. Statik proje -			50. Adresi Plevne Caddesi 56/5		
44. Tesisat projeleri -			51. Taahhüdü		54. İmzası
45. Dolgu toplamı			46. Kazı toplamı		52. Kurum sicil no 5
47. Harice çıkacak kazı toplamı			53. Ada sicil no 10863		
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-kanal harcı	Üstü kapalı damperli kamyonlarla kazı nakliyesi yapılacaktır.				Trafik Komisyonun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir
Bina-İnşaat harcı	Traktörle kazı nakliyesi yapmak yasaktır. Deday yolu 3.KM deki toprak dökülür levhasının bulunduğu yere dökülebilir.				
Cezu					
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür	

8. YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

Kastamonu İli
Kastamonu Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Cilt No. : 24
Sahife 26

Yapının adresi : Topraklı - Cumhuriyet
Ada ve Parsel No. :

Yapı sahibi : Cahit Sıfı Yıldırım
(Ydı, soyadı ve ünvanı :)

Bölüm : I Yapı Kullanma İzin kâğıdı kapsamı

a)
Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
Yapı kullanma İlâve yapı için verilmiştir. ☐
İzin kâğıdı Devam eden yapının biten biten kısmı için verilmiştir. ☒

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

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin Cilt ve sahife No. ve Tarihi : 27.7.1978 - 1117-B
Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm : III - Yapının Kullanılış maksadı ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m2	Kullanılış maksadı	m2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apart.		12- Okul	
3- Dükkân sayısı		13- Hastane	
4- Otel		14- Spor sal.	
5- İş hanı		15- Banka	1117
6- Sinema		16- Beden	76
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		Toplam	219

(X) Kullanılış maksadı Ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV - Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı sistemi	Yığma ☐	Cinsi :
	İskele ☒	Cinsi : Betonarme
		Dolgu maddesi cinsi Toprak

Bölüm : V - Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm : VI - Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 27.7.1978
Yapının bittiği tarih : 3.5.1979

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır ? ☐
Yapı müteahhedi mi yaptırılmıştır ? ☐

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

Var Yok	Var Yok
Elektrik	Kalorifer
Hava gazı	Sıcak su
Şehir suyu (varsa)	Kanalizasyon
İçerde ☐	Fosseptik
Avluda ☐	Asansör
Dışarda ☐	

b) Daire ilgili özellikler

Daire sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü m2 (x)	Dairenin Özellikleri	Olan	Müs-takil	Müş-terek	Olma-yan	Toplam
1 odalı							
2 »							
3 »							
4 »							
5 »							
6 »							
7 ve +							
TOPLAM							

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

27.7.1978 Tarih : Cilt 1117 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilâve) (kısmı) için "Yapı Kullanma izin kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi

Belediye İnşaat Kontrol

Teknisyen

(Bu Nüsha Belediyede Kalacaktır.)

2981 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

T. G. : **Kasım** * Belge ne için : **1** İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Daimi - geçici) **2** YAPI KULLANMA İZİNİ **3** RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Glüt No. : **7** Sahife No. : **40** Dosya No. : **247**

BÖLÜM 1- Yapının yeri (Adres) * Belgenin verilis nedenini belirtiniz BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yeminli Büro

Özel kişi ise Adı Soyadı : **Orhan Seyfi**
ve adresi : **Pafta Banepolu**
Resmî daire veya kuruluş :
İşe İsmi :
Yapı kooperatifi ise adı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yeminli Büro Adı Soyadı :
Grubu ve karno no.su :

BÖLÜM 3- Kapsam

1- Geçekonda ☐
2- Hisseli arsa veya arazide ☐
3- Kendi parsel içinde ☐
e) Bionik yapı için verilmiştir ☐
b) Yerim inşaatın tamamlanması için verilmiştir ☐
c) Tadilat için verilmiştir ☐
d) Tamirat için verilmiştir ☐
e) Bahçe duvarı için verilmiştir ☐

BÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM

İskelet	b) Yığma
İskeletin Cinsi	Yığmanın Cinsi
1- Çelik ☐	1- Biriket ☐
2- Betonarme ☒	2- Tuğla ☐
3- Ahşap ☐	3- Taş ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi	4- Kerpiç ☐
1- Saç, Çelik levha ☐	5- Diğer ☐
2- Beton Blok ☐	
3- Briket ☐	
4- Tuğla ☐	
5- Ahşap ☐	
6- Taş ☐	
7- Kerpiç ☐	
8- Diğer ☐	

BÖLÜM 5- Kullanma Amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçüm m ²	Kullanma Amacı	Yüzölçüm m ²
1. Ev		8. Sinema	
2. Apartman		9. Otel	
3. Dükkan		10. Lokanta	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (54 Buro)		11. Fabrika	
5. İşyeri büro için dekl işyeri sayısı (52)		12. Atolye	
6. Depo ardiya		13. İmalathane	
7. Garaj - hangar		14. Hastane	
8. Cami		15. Okul	
9. Resmi daire		16. Cami	
10. Diğer		17. Resmi daire	
11. Diğer		18. Diğer	
12. Diğer		19. Diğer	
TOPLAM	4921		

BÖLÜM 6- Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının kat sayısı : **5** Toplam kat sayısı : **5**
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : **5**
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : **0**

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇEKONDU

Mayıç bedeli :
Esas Malik :
Beyan edilen mayıç bedeli TL/m² :
Tapu tahsis belgesindeki m² :
Tapu tahsis belgesinin verildiği tarih :
Tapu tahsis belgesine ait karar No. :

BÖLÜM 7- Belediye geliri (Harç)

Gelirin Çeşidi : Lira Kr. Lira Kr.
İnşaat Harcı :
İskan harcı :
TOPLAM :

BÖLÜM 8- Evcutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak)

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
				Fosseptik	X		
				Asansör	X		

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire	Bir dairenin yüzölçümü m ²
1. Odalı		
2. Odalı		
3. Odalı	52 Dükkan	
4. Odalı	54 Buro	
5. Odalı		
6. Odalı		
TOPLAM	106-4921	

c) Dairede kaç kişi yaşıyor ()

Dairenin Özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Hall (wc)	6		6
Parke			
Düğeme			
Marley			

Yukarıda yerli adresli özellikleri ve fenni şartları yazılı 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-16 maddesine göre verilmiştir.

2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre /19 tarih

İmgeyi tanzim eden **Zeynel BER** Muhasibinin Adı : **MUSTAFA KOÇKUR**

Adı Soyadı : **İns. Muh. 20-2-1986** Adı : **İns. Muh. 20-2-1986**

İmza : **İns. Muh. 20-2-1986**

Kastamonu İli
Kastamonu Belediyesi

Çift No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Sahife 16

Yapının adresi : Çarşıbaşı cad.
Ada ve Parsel No. : 329 - 5

Yapı sahibi : Orhan Süleyman Patıncı
(Ydi, soyadı ve ünvanı : Orhan Süleyman Patıncı)

Bölüm : I - Yapı Kullanma İzin kâğıdı kapsamı

a)

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐

Yapı kullanma ☐

İlâve yapı için verilmiştir. ☐

İzin kâğıdı ☐

Devam eden yapının biten biten kısmı için verilmiştir. ☒

b)

Yapının biten kısm-
ları için evvelce ve-
rilen kullanma izin
kâğıtları varsa

Tarihleri :

Çift No. :

Sahife No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin Çift ve sahife No. ve Tarihi : 27.7.1978 / 143 / 11. Blok
Varsa ek Ruhsatnamenin çift ve sahife No. ve Tarihi :

**Bölüm : III - Yapının Kullanış mak-
sadı ve Yüzölçümü**

Kullanış maksadı (x)	m2	Kullanış maksadı	m2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apart.		12- Okul	
3- Dükân sayısı <u>20</u>		13- Hastane	
4- Otel		14- Spor sal	
5- İş hanı		15- <u>Badeve</u> <u>20</u>	
6- Sinema		16-	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		Toplam	<u>140</u>

(X) Kullanış maksadı Ev veya Apt.
İse Bölüm VIII'e cevap veriniz.

**Bölüm : IV - Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan
İnşaat Malzemesinin Cinsi**

Taşıyıcı ☐ Yağma ☐ Cinsi : Betonarme
sistemli ☒ Iskele ☒ Cinsi : Tuğla
Doğru maddesi cinsi

Bölüm : V - Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☒ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☒

Bölüm : VI - Yapının ehreli

Yapının başladığı tarih : 27.7.1978
Yapının bittiği tarih : 27.3.1980

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 168.000 TL.
Yapı sahibi tarafından bizzatın yapılmıştır ? ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır ? ☒

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ilgili özellikler

	Daire sayısı	Bu dairenin Yüzölçümü m2 (x)	Dairenin Özellikleri	Olan	Olma- yan	İşle
1 oda						
2 "						
3 "						
4 "						
5 "						
6 "						
7 ve +						
TOPLAM						

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir
adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

27.7.1978 Tarih - Çift 147 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda
özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli profesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak
yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamam) (ilâve) (kis-
mî) için "Yapı Kullanma İzin kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Başkanı

Tasdik

Tekniyeden

Belediye İnşaat Kontrol
Amiri

(Bu Mühür Resmiye Sicilinde kayıtlıdır.)

9. YAPI KAYIT BELGESİ


**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : YJRS889U
Başvuru Numarası : 5161936
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl-KASTAMONU, İlçe-MERKEZ,
Mahalle-TOPÇUOĞLU,
Cadde/Sokak-CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı
No:26, Ada:329, Parsel:35
Arsa Alanı : 1085,23 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 267,70 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 17

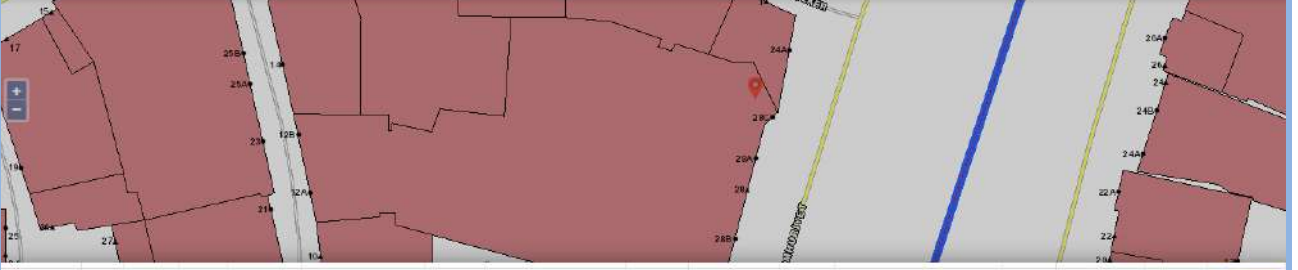
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



10. UAVT

KASTAMONU / MERKEZ / TOPÇUOĞLU MAHALLESİ / CUMHURİYET (Cadde) / 28C - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen



524445715	329	35	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	CEMİLİN İŞ MERKEZİ	28C	1665177125	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
-----------	-----	----	---	---	--------------------	---	--------------------	-----	------------	---	--------------	------	------------	---	---------



11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010No : 401232

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020Belge No: 2019-01.3138

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

