

Gayrimenkul Değerleme Raporu

BANKA ŞUBESİ
(1 Adet Dükkan ve
2 Adet Depo)

Topçuoğlu Mahallesi
Merkez / Kastamonu



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_701



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



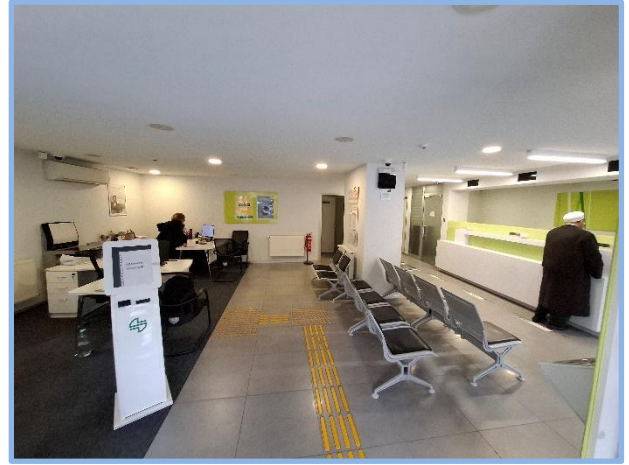
Genel Görünüm



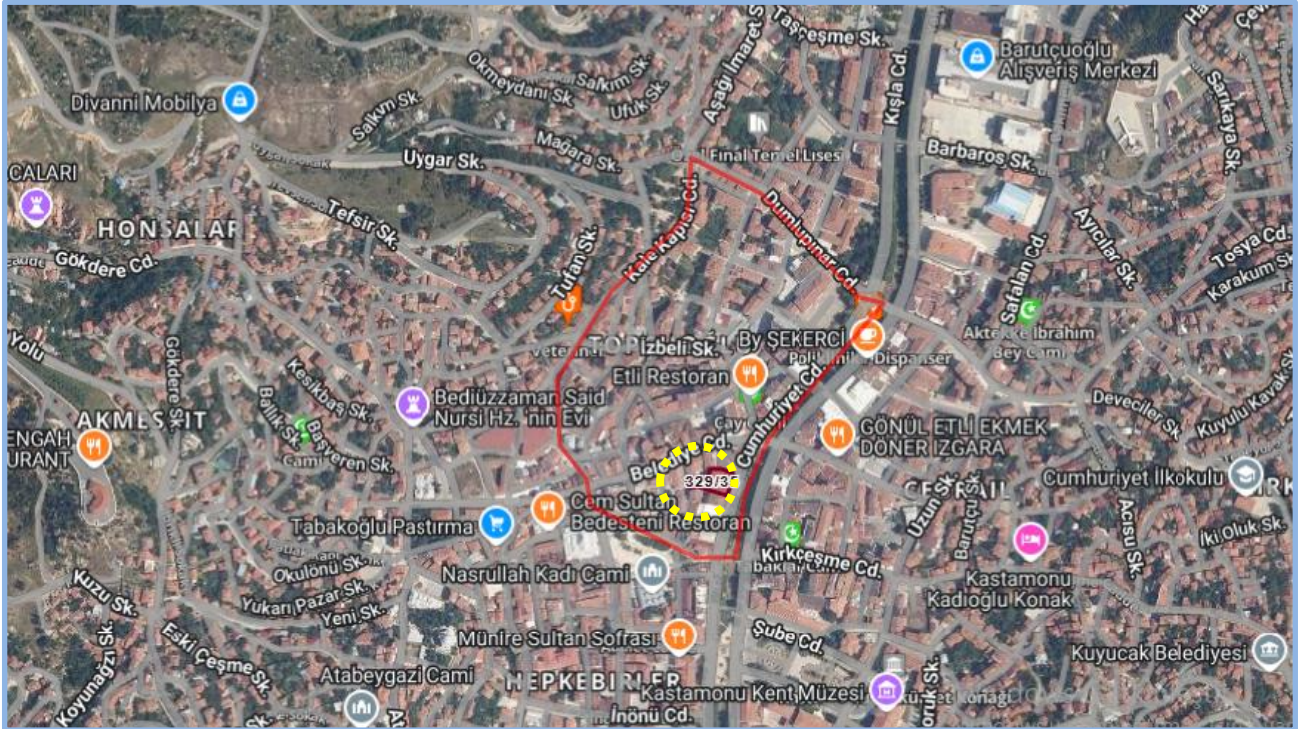
Genel Görünüm



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	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

3 Adet Bağımsız Bölüm (1 Adet Dükkan ve 2 Adet Depo)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	47.350.000	56.820.000	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 kadarıyla 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 İle 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 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	12
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Haslat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
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	12
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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
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 Ekonomik Koşullar	13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	15
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 Kastamonu İli	16
3.2.2 Merkez İlçesi	17
3.2.3 Topçuoğlu Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	17
3.2.4 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
3.4.1 Arsa Özellikleri	17
3.4.2 Bina Özellikleri	17
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
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	19
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	20
4.1 Değer Tanımları	20
4.2 Değerleme Yöntemleri	20
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	22
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	22
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.1 Pazar Yaklaşımı	26
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	26
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	26
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.2 Maliyet Yaklaşımı	27
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	27
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.3 Gelir Yaklaşımı	28
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	28
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	28
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	28



6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	28
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	28
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	28
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	28
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	29
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	29
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	29
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	29
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	29
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	29
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	30
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
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	30
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	30
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	31
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkların Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
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	31
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
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	31
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
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 30.06.2026 tarihinde 2026_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. "Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi No: 12 İç Kapı No: 9 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 30.06.2026 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, 25.06.2026 ila 30.06.2026 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 27.04.2026 tarihli ve 109 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	Pazar Değeri Tespiti	Pazar Değeri Tespiti	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_701	2025_1818	-
Raporu Hazırlayanlar	Memet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No:401232) Fatih TOSUN (Lisans No:400812)	Memet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No:401232) Fatih TOSUN (Lisans No:400812)	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	39.000.000	42.850.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	46.800.000	51.420.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	39.000.000	42.850.000	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	46.800.000	51.420.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2 adet 30.06.2025 ve 31.12.2025 tarihli "Pazar Değeri Tespiti" amacıyla değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

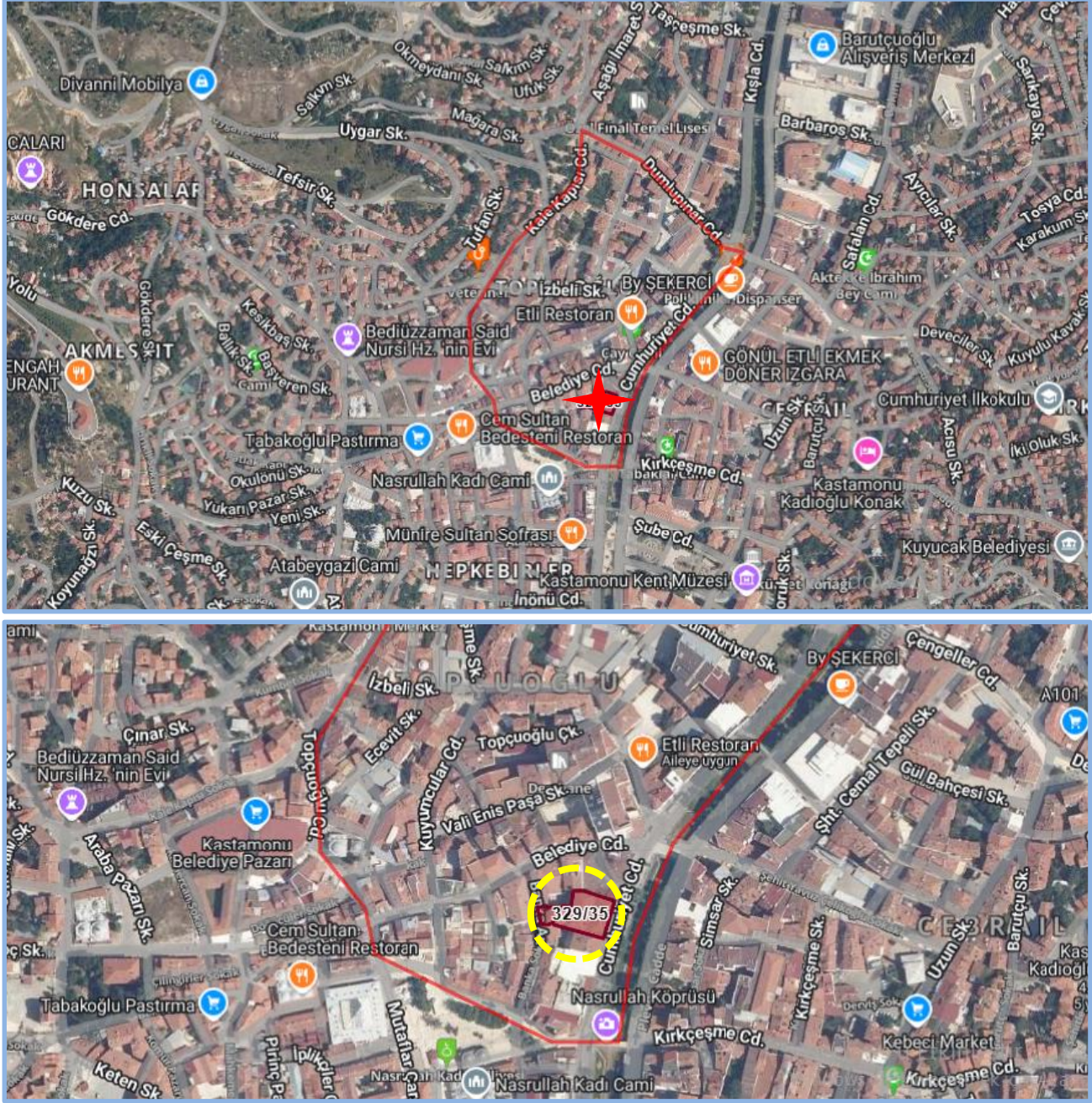
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

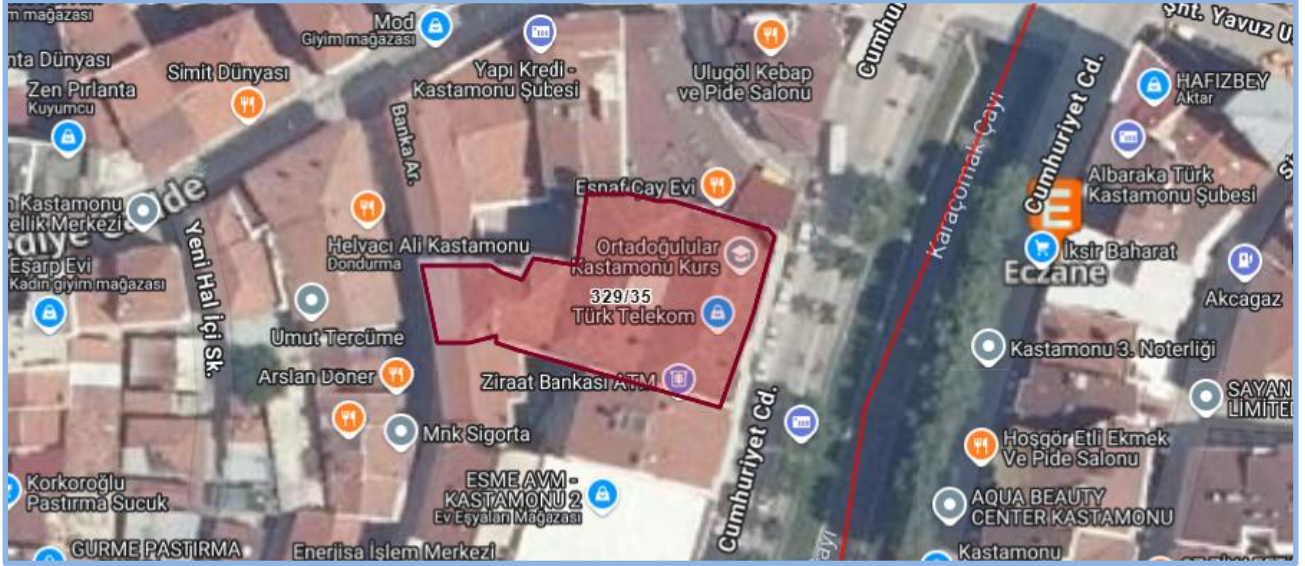
Konu gayrimenkuller Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait takyidat bilgileri müşteri tarafından tarafımıza iletilen 22.06.2026 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 sınırlandıracak 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.)





İmar Durumu Görseli

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. Raporda 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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirimle giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

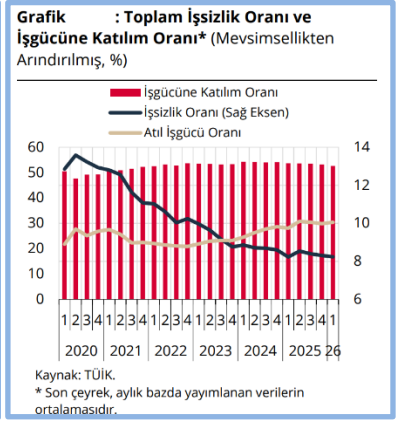
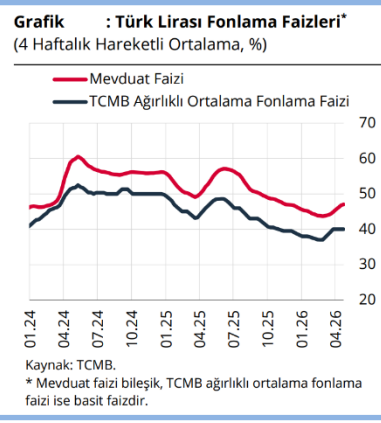
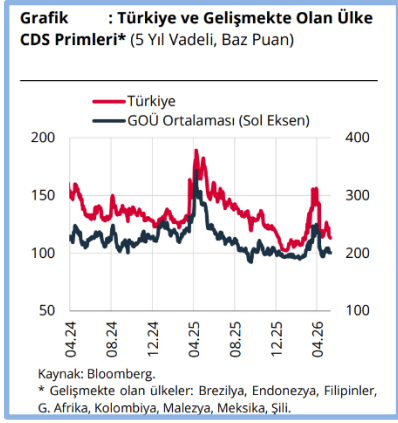
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.





2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. ZEL tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edilen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																
2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasının üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

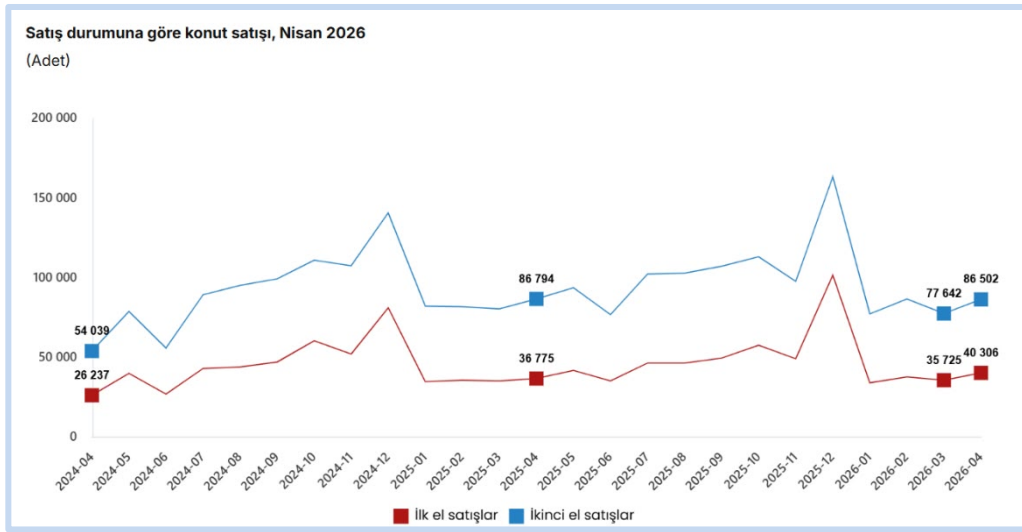
Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.



3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiralari ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değeri ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerlendirme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



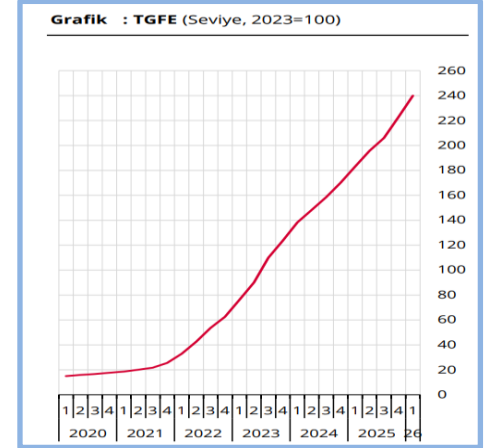
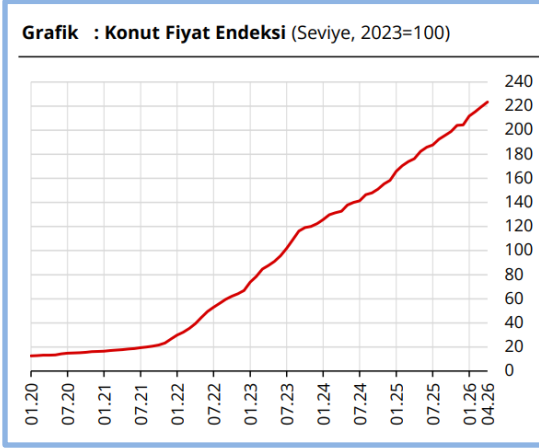
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.



TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021–2023 döneminde biriken reel değerlenme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiralara reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getirisi oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.



Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktır. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrılan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Kastamonu İli

Kastamonu ili, Karadeniz Bölgesi'nin kuzeyinde yer almakta olup, TÜİK 2025 ADNKS verilerine göre 379.934 nüfusa sahiptir. Nüfusun %50,4'ünü kadın, %49,6'sını erkek nüfus oluşturmakta olup yaşlı nüfus oranı Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Yerleşim yapısı ağırlıklı olarak il ve ilçe merkezlerinde yoğunlaşmış olup en yüksek nüfusa sahip ilçeler Merkez, Tosya ve Taşköprü'dür. Kastamonu ilinin toplam yüzölçümü 13.064 km²'dir. İl, kuzeyde Karadeniz'e kıyısının bulunması, iç kesimlerinde ise Küre Dağları ve Ilgaz Dağları gibi önemli dağlık alanları barındırması nedeniyle engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. İl sınırları içerisinde yer alan Valla Kanyonu ve Horma Kanyonu doğal turizm potansiyeli açısından önem taşımakta olup, Kızılırmak ve Gökırmak il sınırları içerisindeki başlıca akarsu sistemleri arasında yer almaktadır. Yoğun orman varlığı ve biyolojik çeşitliliği ile il, ormancılık ve doğa turizmi açısından gelişim potansiyeline sahiptir. Ulaşım açısından değerlendirildiğinde Kastamonu ili, karayolu bağlantıları ile Karadeniz Bölgesi'nin iç kesimleri ve çevre iller ile bağlantı sağlamakta olup, Kastamonu Havalimanı şehir merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer almakta ve iç hat uçuşlarına hizmet vermektedir. İlde demiryolu ulaşımı bulunmamakta, en yakın demiryolu bağlantıları komşu iller üzerinden



sağlanmaktadır. Ayrıca şehir genelinde akıllı ulaşım sistemlerine yönelik altyapı çalışmalarının büyük ölçüde tamamlandığı bilinmektedir.

3.2.2 Merkez İlçesi

Kastamonu Merkez ilçesi, Kastamonu ilinin idari, ticari ve sosyal merkezi konumunda olup, TÜİK 2025 ADNKS verilerine göre yaklaşık 155 bin nüfusa sahiptir ve ilin en yüksek nüfuslu ilçesidir. İlçe nüfusunun yaklaşık %50'sini kadın, %50'sini erkek nüfus oluşturmaktadır. İlçe nüfusunun yoğunluğu il geneline kıyasla daha yüksek seviyededir. Kastamonu Merkez ilçesinin yüzölçümü yaklaşık 1.834 km² olup nüfusun büyük bölümü ilçe merkezinde yaşamaktadır. İlçe, Karadeniz Bölgesi'nin iç kesimlerinde yer almakta olup engebeli topoğrafik yapı, geniş orman alanları ve tarım arazileri ile çevrilidir. Yerleşim alanı, kamu yatırımları ve gelişen ulaşım altyapısının etkisiyle büyüme eğilimi göstermekte olup konut, ticaret ve kamu kullanımlı taşınmazlar açısından ilin en aktif gayrimenkul piyasasına sahiptir. İlçe merkezi; kamu kurumları, eğitim tesisleri, sağlık kuruluşları, bankalar ve ticari alanların yoğunlaştığı bir merkez niteliğindedir. Ulaşım açısından değerlendirildiğinde ilçe, karayolu bağlantıları sayesinde çevre ilçeler ve komşu iller ile bağlantı sağlamakta olup, Kastamonu Havalimanı ilçe merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer almakta ve iç hat uçuşlarına hizmet vermektedir. İlçede demiryolu ulaşımı bulunmamakta olup ulaşım ağı ağırlıklı olarak karayolu ve havayolu üzerinden sağlanmaktadır. Eğitim, sağlık, ticaret ve kamu hizmetlerinin merkezî olarak bu ilçede toplanmış olması nedeniyle Kastamonu Merkez ilçesi, il genelinde ekonomik ve sosyal açıdan gelişmiş yerleşim alanı niteliği taşımaktadır.

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 ilerlerken 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 konumlandır. 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 görülemezdir.

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanı Dağılımı (m ²)	
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 ulaşımlarının 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.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alan-ZİA (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Topçuoğlu Mah.	Zemin Kat	110	100	24.900.000	226.363	249.000	Değerleme konusu taşınmaza yakın, çarşı içerisinde konumlu, 110 m ² olduğu beyan edilen ancak 100 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.
2	İsfendiyar Mah.	Zemin Kat + Asma Kat	300	180	19.500.000	65.000	108.333	Değerleme konusu taşınmaza yakın, cadde üzeri konumlu, zemin 150 m ² + asma kat 150 m ² olduğu beyan edilen ancak zemin 120 m ² + asma kat 120 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.
3	İnönü Mah.	Zemin Kat + Asma Kat	300	188	19.500.000	65.000	103.723	Değerleme konusu taşınmaza yakın, cadde üzeri konumlu, zemin 150 m ² + asma kat 150 m ² olduğu beyan edilen ancak zemin 125 m ² + asma kat 125 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.
4	Hepkebirler Mah.	Bodrum Kat + Zemin Kat+ Asma kat	200	124	16.250.000	81.250	131.048	Değerleme konusu taşınmaza yakın, cadde üzeri konumlu, bodrum kat 58 m ² + zemin kat 75 m ² + asma kat 68 m ² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Bodrum kat 1/4, asma kat 1/2 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. ZİA:124 m ²

Görüş Bölgede gayrimenkul alım-satımı yapan aracı kurumlar ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu gayrimenkulün 45.000.000 – 50.000.000 TL aralığında satılabileceği görüşü alınmıştır.

*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 değerlendirme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.

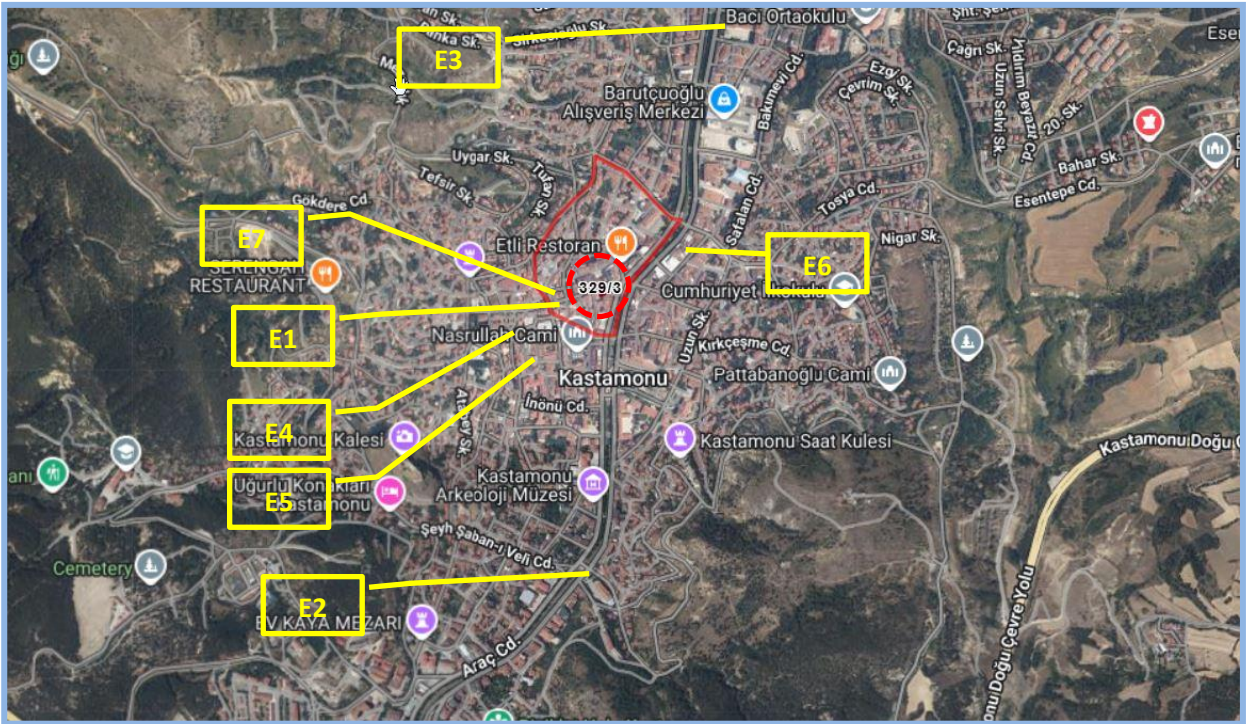


Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alan-ZİA (m²)	Beyan Edilen Fiyahı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyahı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyahı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
5	Hepkebirler Mah.	Bodrum Kat + Zemin Kat	100	75	35.000	350	466	Değerleme konusu taşınmaza yakın, ara sokakta konumlu, zemin kat 75 m² + bodrum kat 25 m² olduğu beyan edilen ancak zemin kat 70 m² + bodrum kat 20 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. *Bodrum kat 1/4 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.
6	Cebirail Mah.	Zemin Kat	50	50	30.000	600	600	Değerleme konusu taşınmaza yakın, ara sokakta konumlu, 50 m² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.
7	Topçuoğlu Mah.	Zemin Kat	28	20	21.000	750	1.050	Değerleme konusu taşınmaza yakın, çarşı içerisinde konumlu, 28 m² olduğu beyan edilen ancak 20 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.

*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 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 aracılık 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 değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" 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 65.000 TL/m² - 226.000 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, değerleme 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, değerleme 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	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	24.900.000	19.500.000	19.500.000	16.250.000	TL
Pazarlık Payı	10%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	22.410.000	18.525.000	18.525.000	15.437.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	110	300	300	200	m ²
Alan Düzeltmesi	10%	67%	60%	62%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	100	180	188	124	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	226.364	65.000	65.000	81.250	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	224.100	102.917	98.800	125.000	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	60%	60%	40%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	5%	20%	%
Mimari Özellik Düzeltme	15%	25%	25%	25%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-7%	0%	0%	-7%	%
Toplam Düzeltme	13%	85%	90%	78%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	261.674	190.396	187.720	222.500	TL/m ²
Ortalaması		215.572			TL/m ²

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için 215.500 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri

	E7	E7	E8	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	35.000	30.000	21.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	33.250	28.500	19.950	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	100	50	28	m ²
Alan Düzeltmesi	33%	0%	40%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	75	50	20	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	350	600	750	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	443	570	998	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	50%	30%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	20%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	20%	20%	20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-16%	-30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	798	878	948	TL/m ² /Ay
Ortalaması		874,48		TL/m ² /Ay

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

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin zemin katlar için 875 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 dükkân ve dükkâna 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	53.875	2.155.000
1. Bodrum Kat	105	20	53.875	1.077.500
1. Bodrum Kat	17	15	53.875	808.125
Zemin Kat	17	134	215.500	28.877.000
Asma Kat	17	134	107.750	14.438.500
Toplam		343		47.356.125
Yaklaşık Değer				47.350.000

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin 47.350.000 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 indirim oranının belirlenmesi ve indirim 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 İndirim/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	219	8.750
1. Bodrum Kat	105	20	219	4.375
1. Bodrum Kat	17	15	219	3.281
Zemin Kat	17	134	875	117.250
Asma Kat	17	134	438	58.625
Toplam		343		192.281
Yaklaşık Değer				192.300

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin 192.300 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	47.350.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	192.300

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 **47.350.000-TL (Kırk Yedi Milyon Üç Yüz Elli Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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 dükkân 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 fıkrafta 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 Cumhurbaşkanı 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 Cumhurbaşkanı 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 Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı 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	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 in 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 (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

3 Adet Bağımsız Bölüm (Dükkan ve 2 Adet Depo)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	47.350.000	56.820.000 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. Emsal Tabloları
2. Fotoğraflar
3. Tapu Senedleri
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
6. İmar Durumu
7. Mimari Proje Görselleri
8. Yapı Ruhsatı
9. Yapı Kullanma İzin Belgesi
10. Yapı Kayıt Belgesi
11. UAVT
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.EMSAL TABLOLARI**Satılık Dükkan Emsalleri**

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alan-ZİA (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Topçuoğlu Mah.	Zemin Kat	110	100	24.900.000	226.363	249.000	Değerleme konusu taşınmazın yakın, çarşı içerisinde konumlu, 110 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	Hakan Emlak 0 (543) 212 75 99
2	İsfendiyar Mah.	Zemin Kat + Asma Kat	300	180	19.500.000	65.000	108.333	Değerleme konusu taşınmazın yakın, cadde üzeri konumlu, zemin 150 m² + asma kat 150 m² olduğu beyan edilen ancak zemin 120 m² + asma kat 120 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.	Kastamonu Garanti Emlak 0 (552) 379 10 37
3	İnönü Mah.	Zemin Kat + Asma Kat	300	188	19.500.000	65.000	103.723	Değerleme konusu taşınmazın yakın, cadde üzeri konumlu, zemin 150 m² + asma kat 150 m² olduğu beyan edilen ancak zemin 125 m² + asma kat 125 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Asma kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.	Doruk Emlak 0 (533) 616 03 00
4	Hepkebirler Mah.	Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat	200	124	16.250.000	81.250	131.048	Değerleme konusu taşınmazın yakın, cadde üzeri konumlu, bodrum kat 58 m² + zemin kat 75 m² + asma kat 68 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır. *Bodrum kat 1/4, asma kat 1/2 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. ZİA:88 m²	Soydan Emlak 0 (553) 790 00 90

Görüş Bölgede gayrimenkul alım-satımı yapan aracı kurumlar ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu gayrimenkulün 45.000.000 – 50.000.000 TL aralığında satılabileceği görüşü alınmıştır.

*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 değerlendirme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.

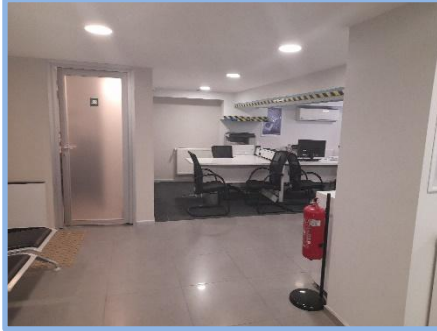
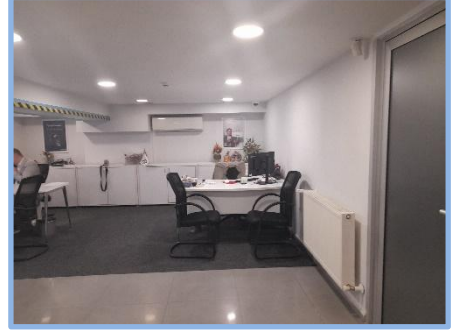
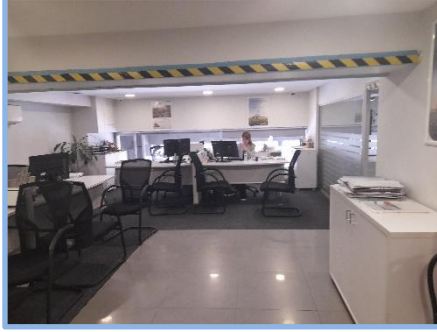
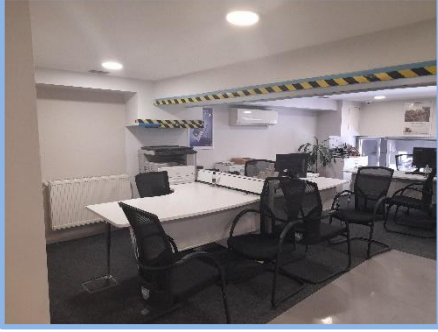
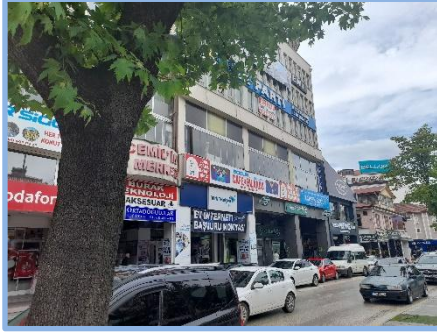
Kiralık Dükkan Emsalleri

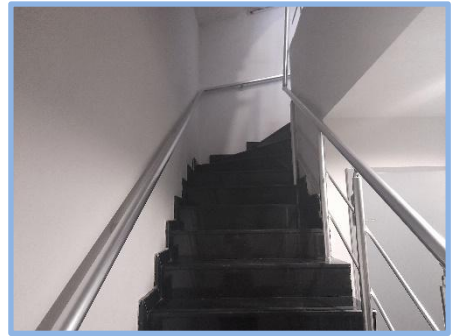
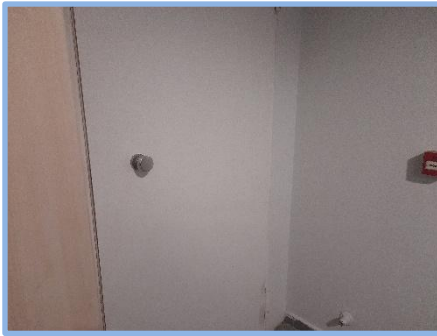
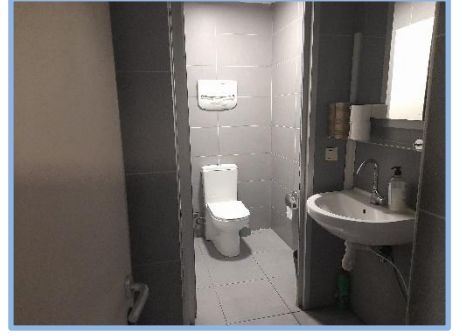
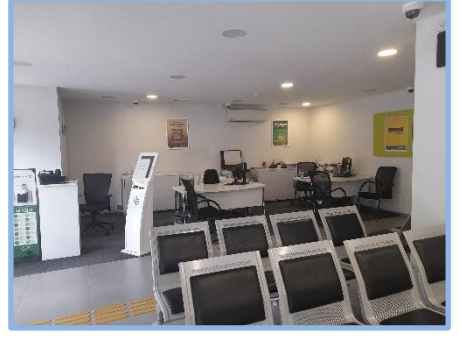
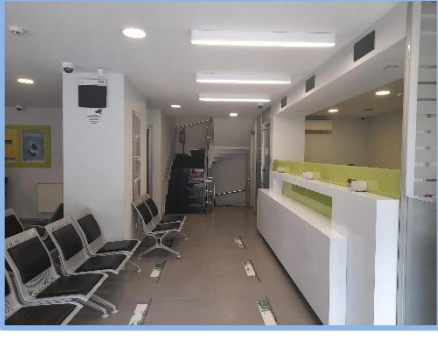
No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alan-ZİA (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
5	Hepkebirler Mah.	Bodrum Kat + Zemin Kat	100	75	35.000	350	466	Değerleme konusu taşınmazın yakın, ara sokakta konumlu, zemin kat 75 m² + bodrum kat 25 m² olduğu beyan edilen ancak zemin kat 70 m² + bodrum kat 20 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. *Bodrum kat 1/4 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.	Sahibinden
6	Cebirail Mah.	Zemin Kat	50	50	30.000	600	600	Değerleme konusu taşınmazın yakın, ara sokakta konumlu, 50 m² olduğu beyan edilen ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	Doruk Emlak 0 (533) 616 03 00
7	Topçuoğlu Mah.	Zemin Kat	28	20	21.000	750	1.050	Değerleme konusu taşınmazın yakın, çarşı içerisinde konumlu, 28 m² olduğu beyan edilen ancak 20 m² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	Hakan Emlak 0 (543) 212 75 99

*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 değerlendirme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında indirgenmiştir.



2.FOTOĞRAFLAR





3.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.				



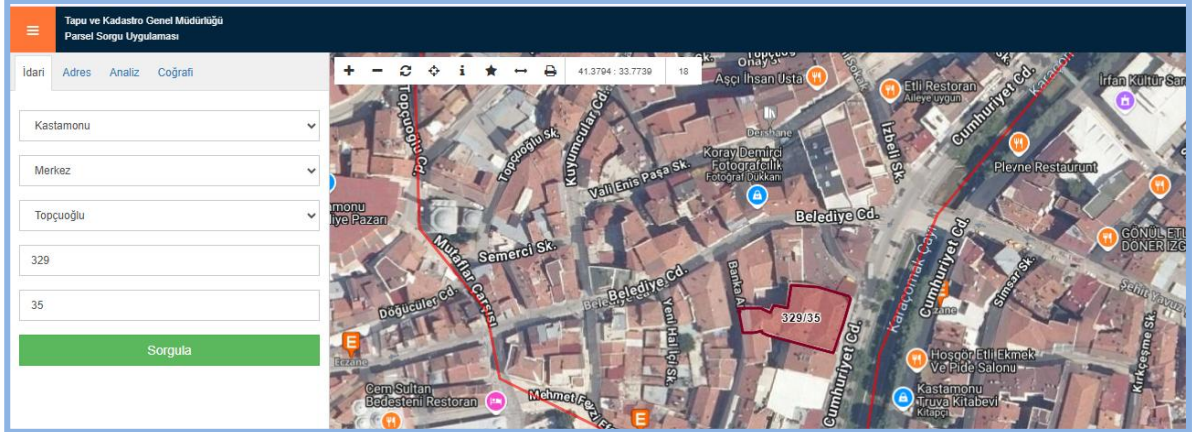
				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KASTAMONU		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	TOPÇUOĞLU		
	Ada:	329	Parsel:	35
	Yüz Ölçümü:	1.085,23 m2		
	Niteliği:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Depo	100/4000		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / 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	Satış	275.000,00	
	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 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 Yetkil 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.				



4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Kastamonu
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Topçuoğlu
Mahalle No	130326
Ada	329
Parsel	35
Tapu Alanı	1.085,23
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat İrtifak
Pafta	F31-B-11-B-4-D-1
Favorilere ekle	



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			



5. GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-6-2026-14:01



Kayıd Oluşturan: EMİN ERDEM (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:	130274056	AT Yüzölçüm(m2):	1085.23
İl/İlçe:	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	Terkin 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	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	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) vRhznpk_RAZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-6-2026-14:01

**Kayıd Oluşturan: EMİN ERDEM (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 Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	-	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	Terkin 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	Terkin 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) jr1rJi0Aeej kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-6-2026-14:01

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	130274038	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:	
Mevkii:	-	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/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 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 Değışikliği 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) i2zRCPp7jRD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



6. İMAR DURUMU



T.C.
KASTAMONU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-19264823-754-141511
Konu : Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel

20.05.2026

KASTAMONU ŞEKERBANK
(Topçuoğlu Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:26, 37100 Kastamonu)

İlgi : 18.05.2026 tarih ve 18434 sayılı yazınız.

İlgi yazıda bahse konu Kastamonu Merkez Topçuoğlu Mahallesi 329 ada 35 numaralı taşınmaza ait imar durumu ektedir.

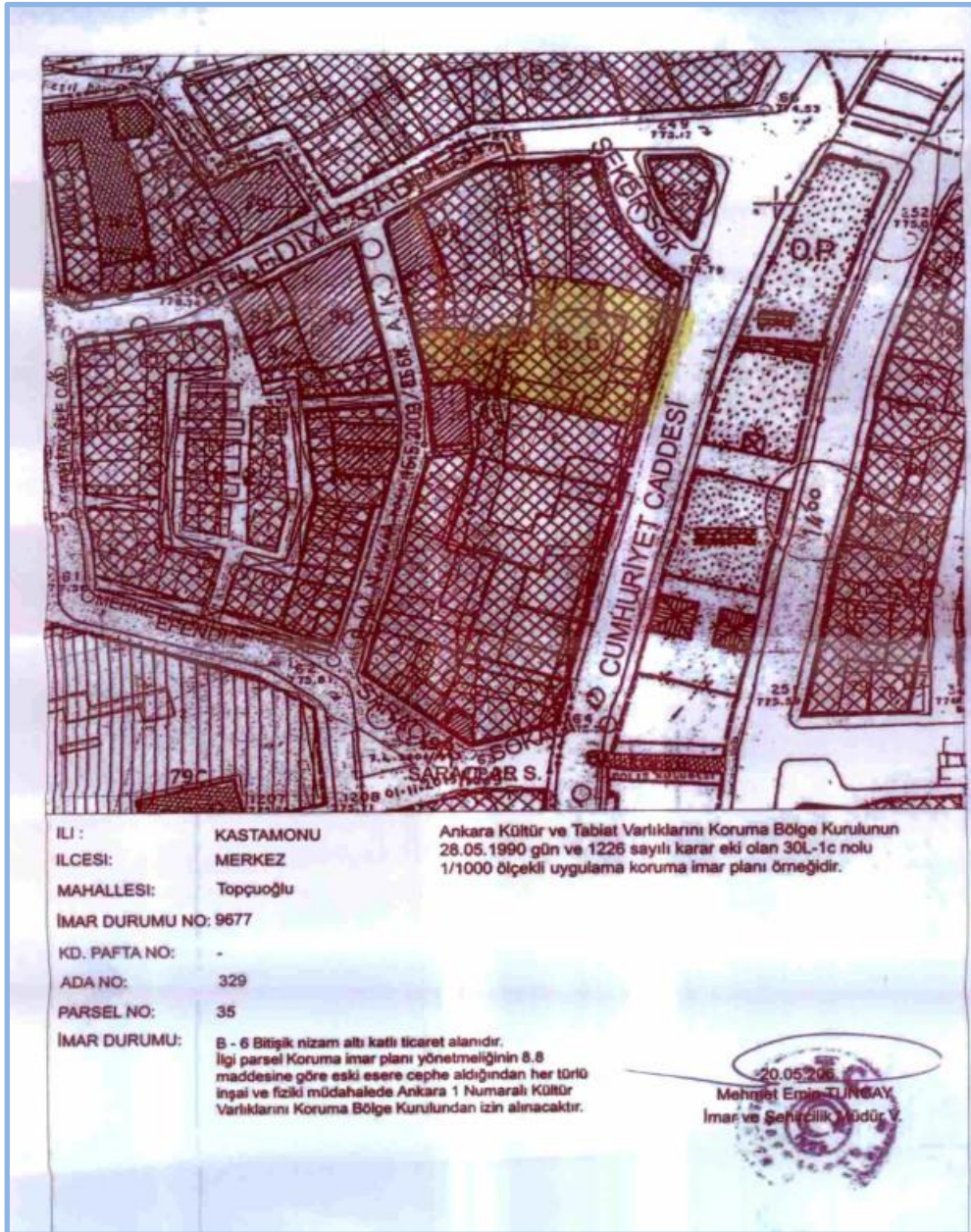
Bilgilerinize rica ederim

Umut UÇAROĞLU
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : İmar durumu

Bu evrakin 5070 sayılı Kanun gereğince
E-İmza ile imzalandığı tasdik olunur.
20.5.2026
Serap YENER
Evrak Kayıt Personeli





7. MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ


TASDİK CLUNUR

aktan MİMARLIK.MÜHENDİSLİK.MÜŞAVİRLİK
m. fikri aktan MİMAR BÜROSU
sakarya cad.13:47 06483 ankara

PROJE İSMİ	KASTAMONU CEMİLİN İŞ YERİ	PROJEST
MAL SAHİBİ	ORHAN PATTABANOĞLU	329 ada 27-445 par seller

KOORDİNATÖR	AKTAN MİMARLIK MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK
MİMAR	M.FİKRİ AKTAN sakarya cad.no 13/47 örnek han ANK. tel:188463
STATİKER	İSMAIL ERSEN konur sok.10/9 kızılây ANK. tel:175181
TESİSATCI	ALİ KÖSE tuna han kat 2 no 17.18 tuna cad. ANK. tel:180567
ELEKTRİK	SUAT BAKAL sarılı han 105-405 / 406 atatürk bulvarı ANK. tel:184466

A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK

konut katı
konut katı
konut katı
büro katı
büro katı
büro katı
üst garaj
zemin çarşı
1 bodrum katı

—BİNA KESİTİ—1/500

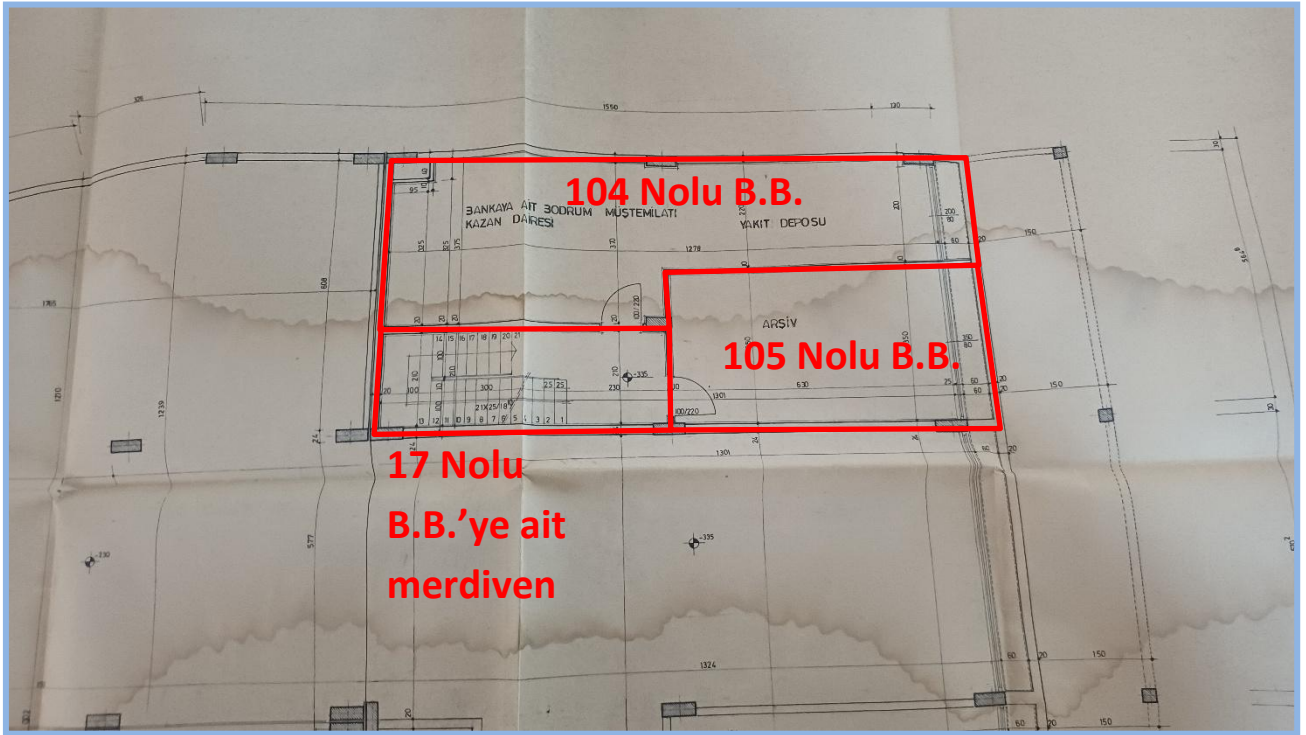
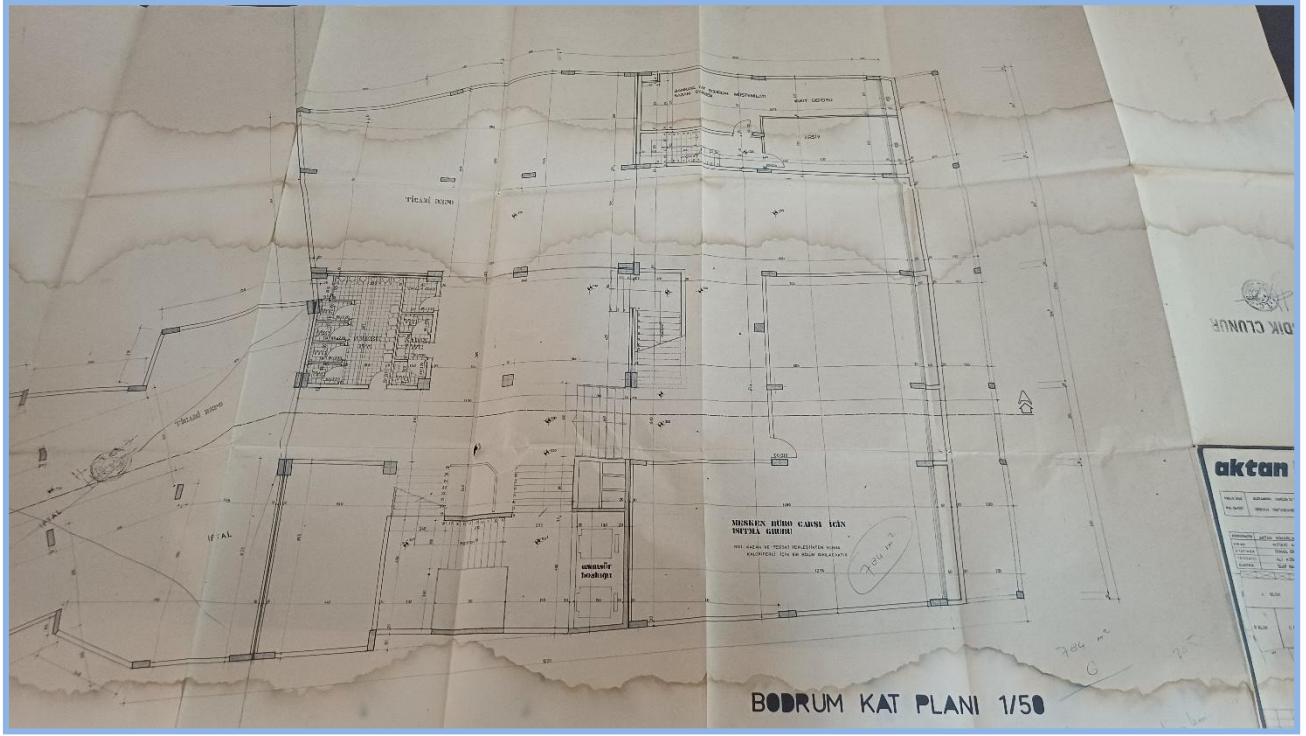
NO	POZ	TADILAT ŞEKERBANK TADILAT	3/8/1978	TARİH	İSİM	İMZA
1 BODRUM KAT PLANI -230-335 kotu						İPTAL EDİLEN PROJE
						F KARAMETE
						ÇİZEN A. GENÇ
						H. ÜNLÜ
						OLCEK 1/50
						TANZİM TARİHİ 12/4/1978
						İS. NO 978-05
						PAFTA M02

M

SAFHASI
TATBİKAT
Fikri Aktan
MİMAR
5379
1883gb

UNVANI
ODA no
DIP no
İMZAŞI

DİKKAT
İŞE BAŞLAMA
DAN ÖLÇÜLE
Rİ KONTROL
EDİP FARKLA
Rİ İLGİLİLE
RE BİLDİRİN



8261/2/22
Fonksiyon: Mimar
Hakan Gökçen

TACDİK CLUNUR

aktan MİMARLIK.MÜHENDİSLİK.MÜŞAVİRLİK
M. Fikri Aktan MİMAR BÜROSU
Sakarya cad.13:47 188463 ankara

PROJE İSMİ	KASTAMONU CEMİLİN İS YERİ PROJESİ
MAL SAHİBİ	ÖRHAN PATTAĞA/MÖLÜ 329 ada 27 ve 5 parseller.

KOORDİNATÖR	AKTAN MİMARLIK MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK
MİMAR	M. FİKRİ AKTAN sakarya cad. no13/47 örnek han. ANK. tel:188463
STATİKER	İSMAIL ERSEN konur sok. 10/9 kızılay ANK. tel: 175181
TESİSATCI	ALİ KÖSE tuna han kat 2. no:17-18 tuna cad. ANK. tel:180567
ELEKTRİK	SUAT BAKAL sarılı han. 105/406-405 ataturk bulvarı ANK. tel:184466

A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK

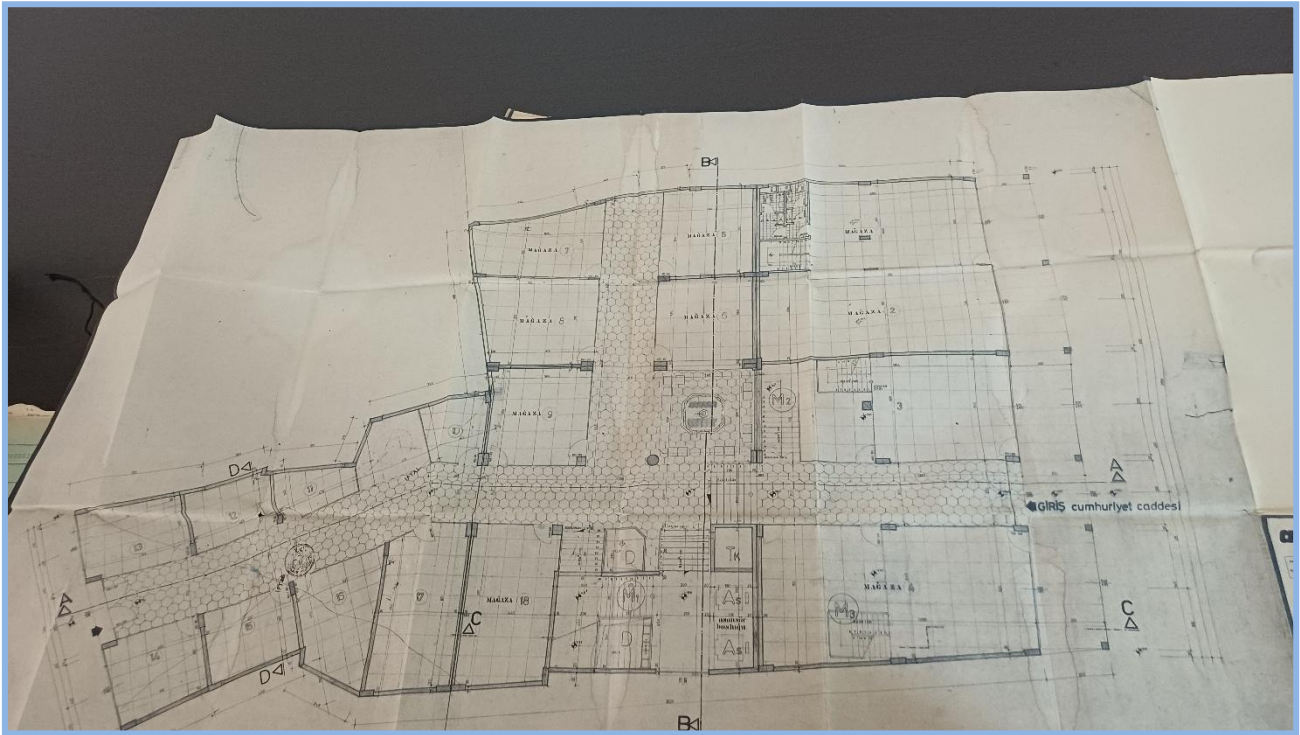
1. kat
2. kat
3. kat
4. kat
5. kat
6. kat
7. kat
8. kat
9. kat
10. kat
11. kat
12. kat
13. kat
14. kat
15. kat
16. kat
17. kat
18. kat
19. kat
20. kat
21. kat
22. kat
23. kat
24. kat
25. kat
26. kat
27. kat
28. kat
29. kat
30. kat
31. kat
32. kat
33. kat
34. kat
35. kat
36. kat
37. kat
38. kat
39. kat
40. kat
41. kat
42. kat
43. kat
44. kat
45. kat
46. kat
47. kat
48. kat
49. kat
50. kat
51. kat
52. kat
53. kat
54. kat
55. kat
56. kat
57. kat
58. kat
59. kat
60. kat
61. kat
62. kat
63. kat
64. kat
65. kat
66. kat
67. kat
68. kat
69. kat
70. kat
71. kat
72. kat
73. kat
74. kat
75. kat
76. kat
77. kat
78. kat
79. kat
80. kat
81. kat
82. kat
83. kat
84. kat
85. kat
86. kat
87. kat
88. kat
89. kat
90. kat
91. kat
92. kat
93. kat
94. kat
95. kat
96. kat
97. kat
98. kat
99. kat
100. kat

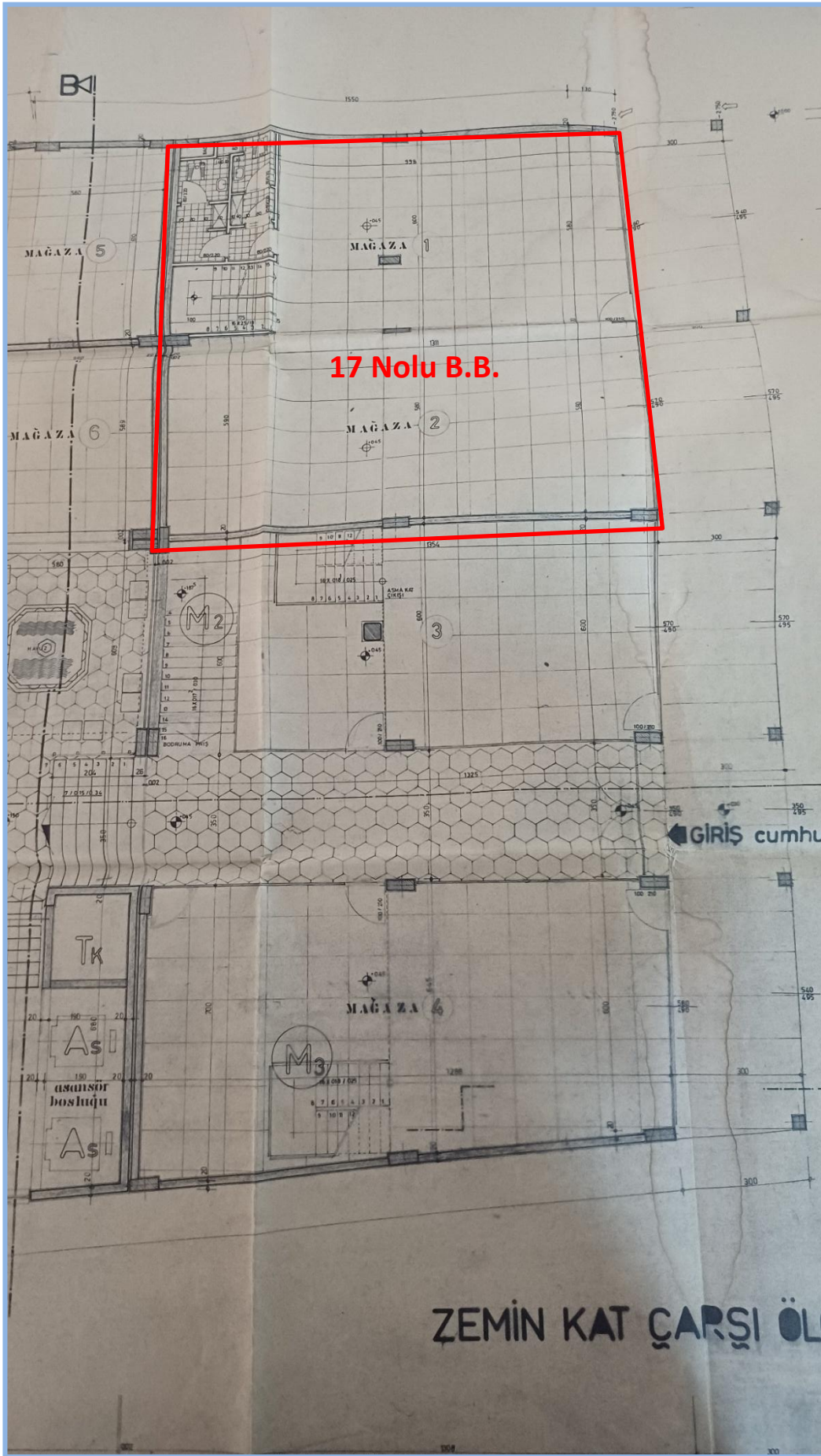
3. kat kesit 1/200

NO	POZ	TADILAT SEKERBANK TADILAT 3/8/1978	TARİH	İSİM	İMZA
DİKKAT İSBE BAŞLAMA DAN ÖLÇÜLE Rİ KONTROL EDİP FARKLA Rİ İLGİLİLE RE BİLDİRİN					İPTAL EDİLEN PROJE
ZEMİN KAT ÇARSI GİRİŞ PLANI +045+150 kotu					F KARAMETE A GENÇ H UNLU
					OLÇEK 1/50
SAFHASI					TANZİM TARİHİ 12/4/1978
TATBİKAT Fikri Aktan MİMAR 5379 1883 gb					İS NO 978-05
					PAFTA M03

M

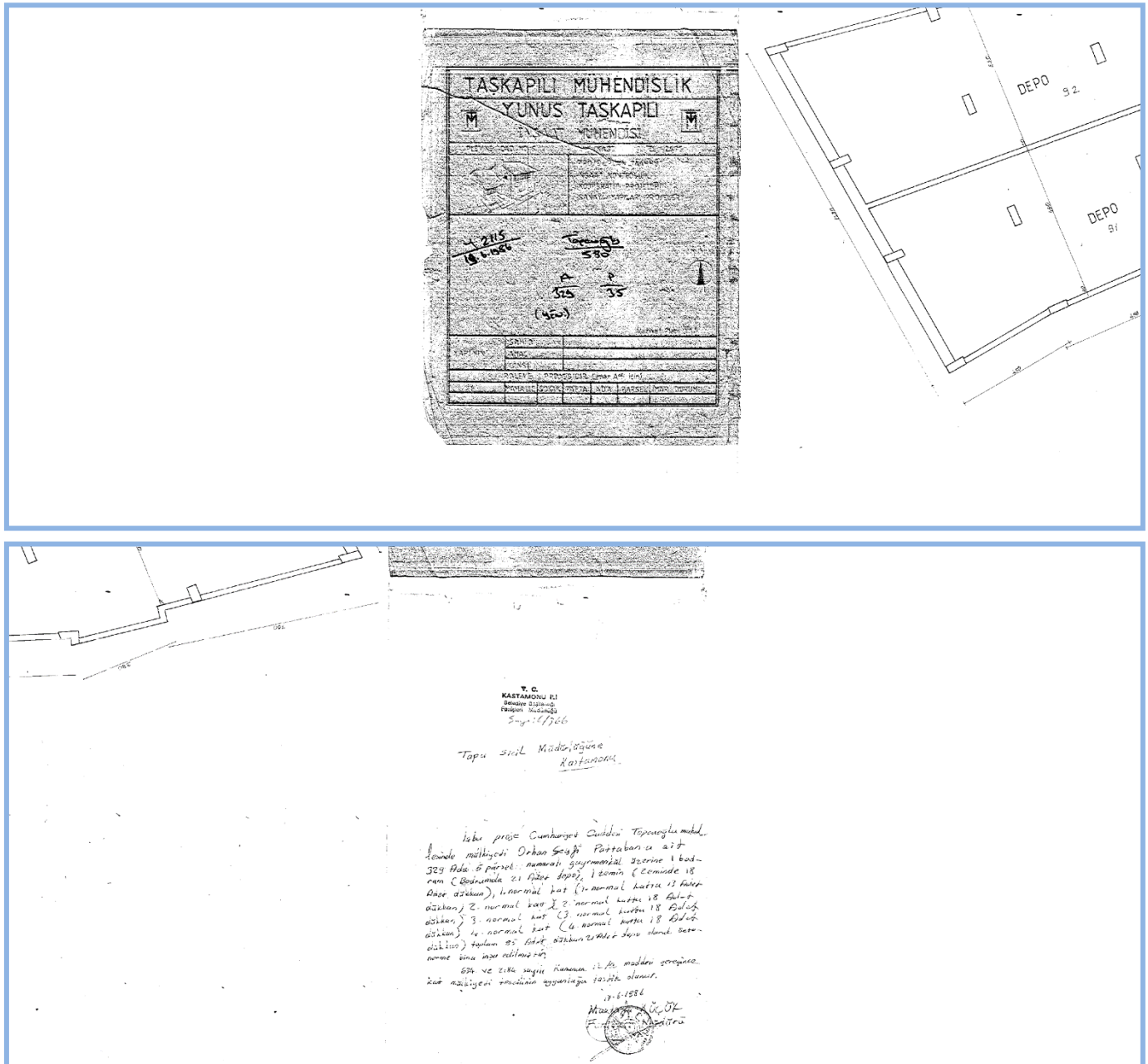






Kastamonu Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen 27.07.1971 tarih, bila numaralı **Mimari Proje**

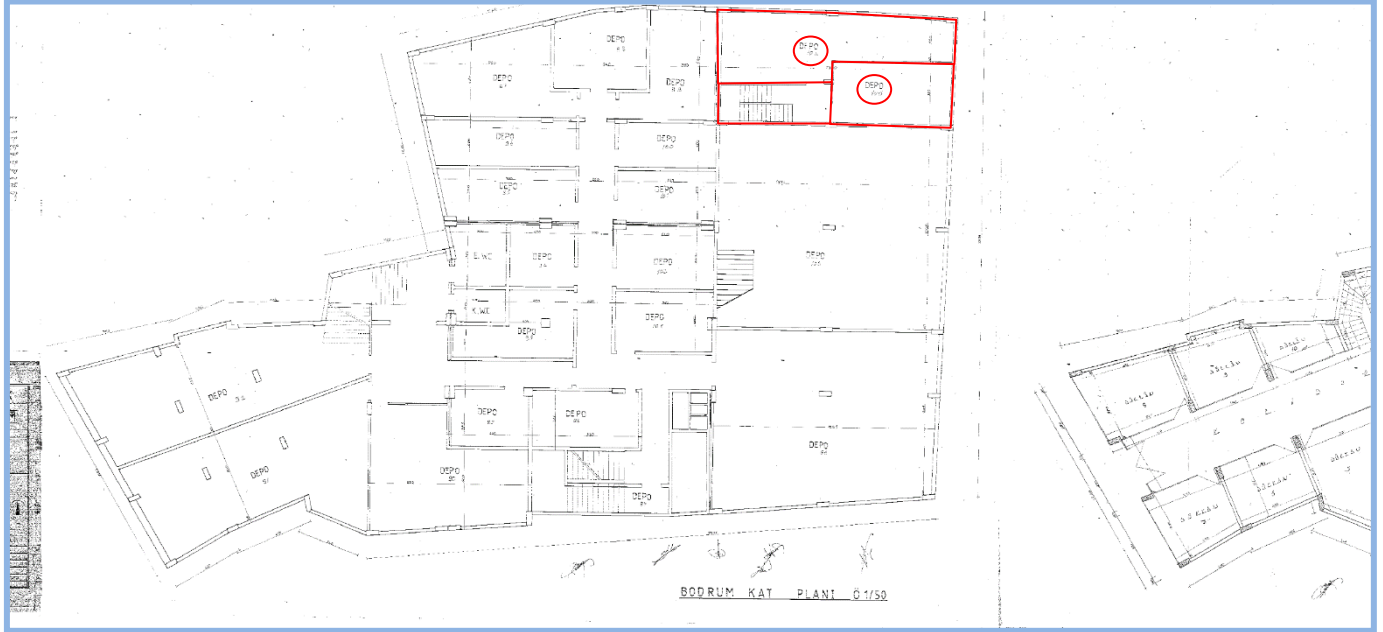
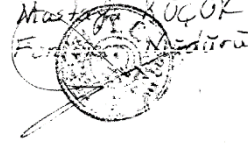


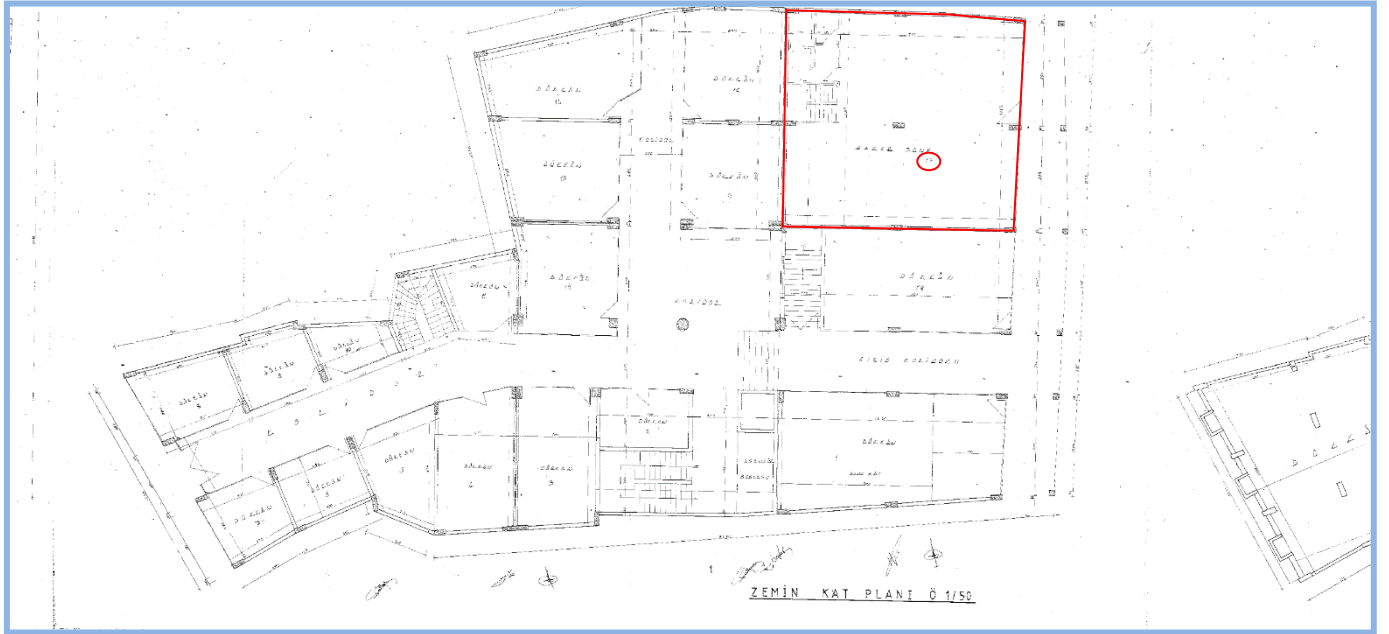
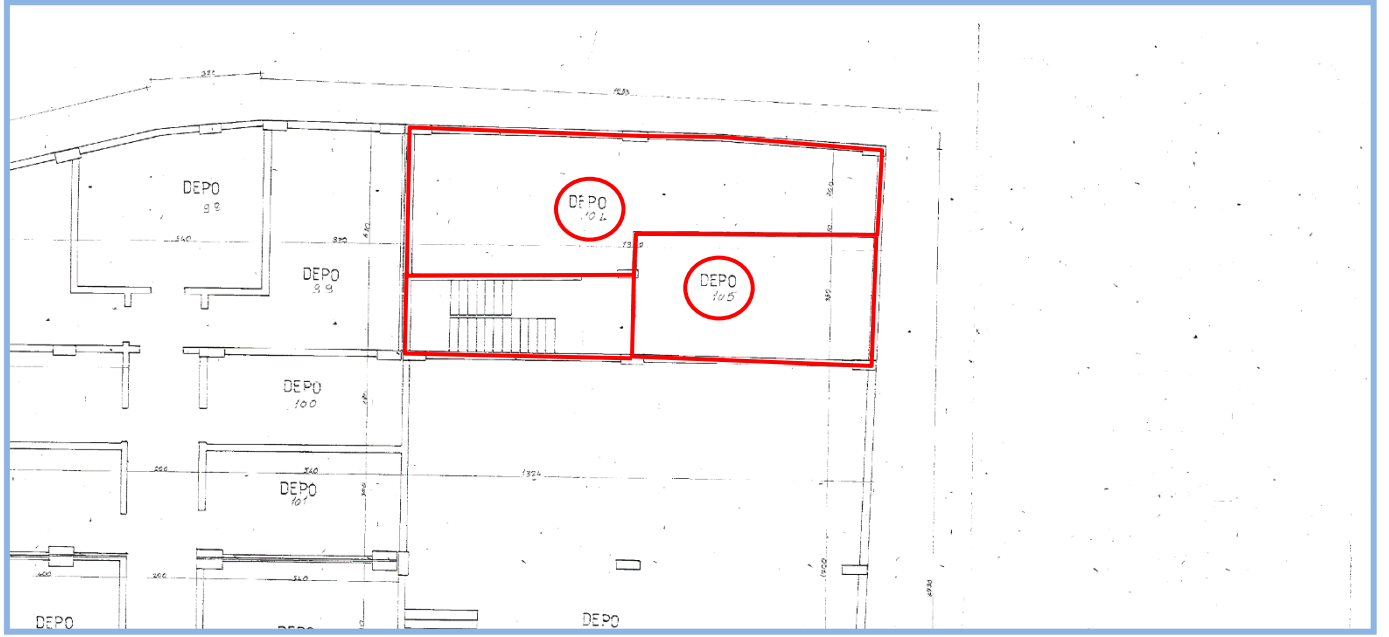


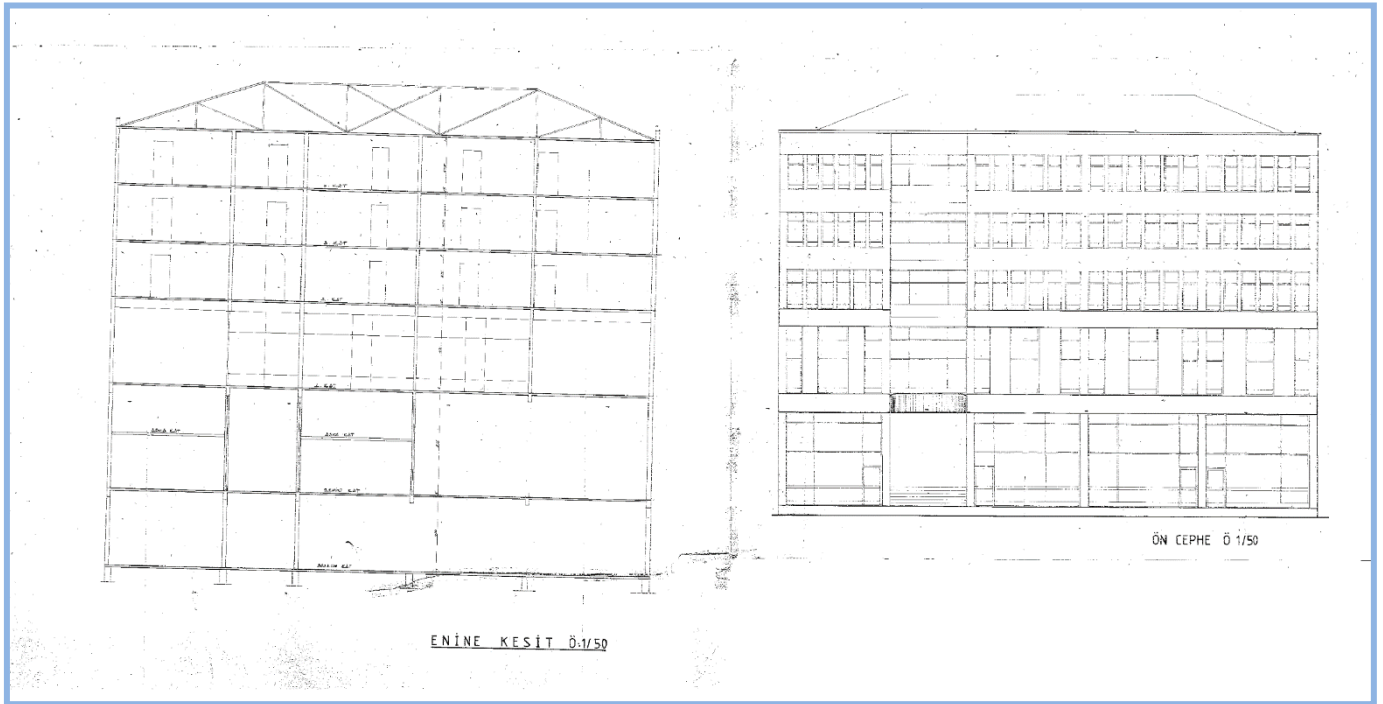
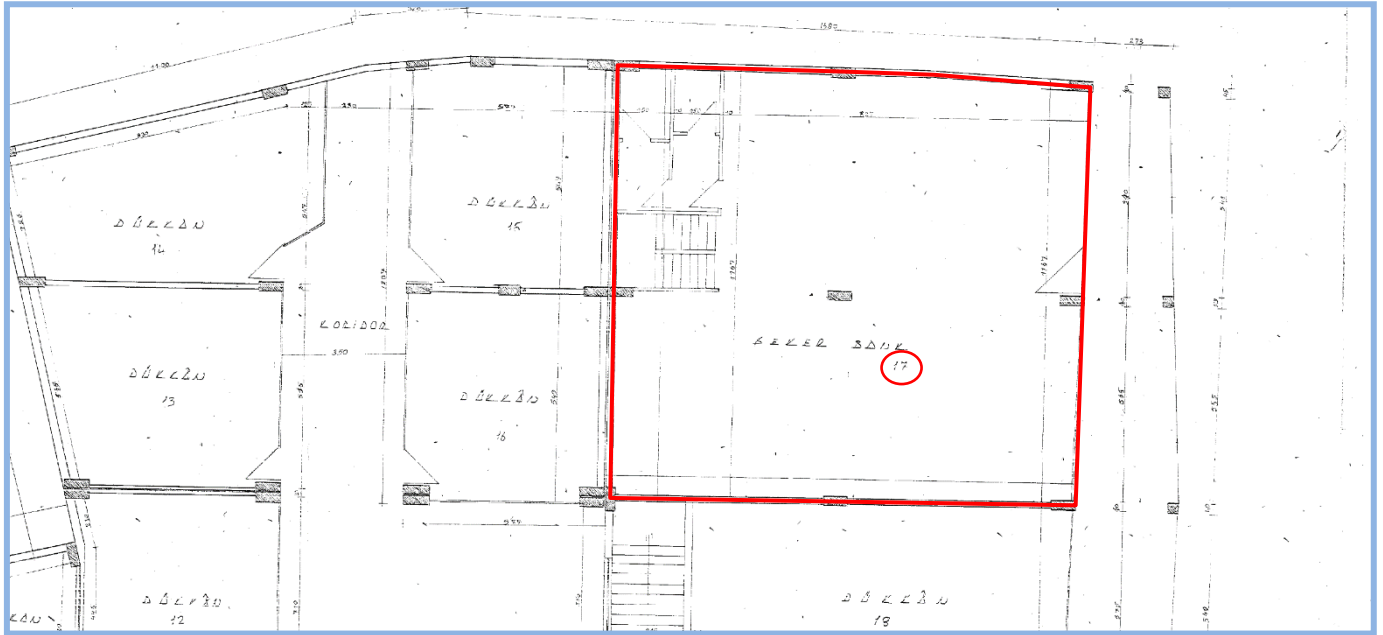
İşbu proje Cumhuriyet Caddesi Topcuoğlu mahal-
lesinde mülkiyeti Orhan Seyfi Pattaban'a ait
329 Ada 5 parsel numaralı gayrimenkul üzerine 1 bod-
rum (Bodrumda 21 Adet depo), 1 zemin (Zeminde 18
Adet dükkan), 1. normal kat (1. normal katta 13 Adet
dükkan), 2. normal kat (2. normal katta 18 Adet
dükkan), 3. normal kat (3. normal katta 18 Adet
dükkan), 4. normal kat (4. normal katta 18 Adet
dükkan) toplam 85 Adet dükkan 21 Adet depo olarak seto-
norme bina inşa edilmiştir.

634. ve 2184 sayılı Kanunun 12/1a maddesi gereğince
kat mülkiyeti tescilinin uygunluğu tasdik olunur.

17.6.1986







T.C.		KASTAMUNU		KAT		B.Ş. No.		Araç		Paz. Mieslikli		Kallini	
(KİMYET NOTERİ)				Kömler		1		50/4000		Mükad		1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
Selahattin Şahin						2		15/4000				1/2 Yusuf Sakin, 1/2 Ahmet Sakin.	
						3		30/4000				1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
Belediye Cad. Tel : 3428						4		30/4000				Eğirdir.	
						5		15/4000				Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
						6		25/4000				Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
						7		15/4000				Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
						8		17/4000				1/2 Yusuf Sakin, 1/2 Ahmet Sakin	
						9		15/4000				Eğirdir.	
						10		17/4000				Eğirdir.	
						11		15/4000				1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
						12		30/4000				Eğirdir.	
						13		30/4000				Eğirdir.	
						14		25/4000				Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
						15		30/4000				1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
						16		30/4000				Eğirdir.	
						17		350/4000				Sakorbank P.A.Ş.	
						18		200/4000				Zirler Makas.	
Beyhanlı						19		708/4000				1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi İnt. tabanoğlu.	
						20		15/4000				Eğirdir.	
						21		15/4000				Eğirdir.	
						22		100/4000				Eğirdir.	
						23		30/4000				Eğirdir.	
						24		30/4000				Eğirdir.	
						25		30/4000				Eğirdir.	
						26		30/4000				Eğirdir.	
						27		30/4000				1/2 Yusuf Sakin, 1/2 Ahmet Sakin.	
						28		70/4000				1/4 Yusuf	

T. C. KASTAMONU KİMLİK NOTU		Bulunduklu	Aras	Kat	B.B.No:	Saya	Nitelimi	Maliki
Selahattin Şahin		08	20/4000	08	AR	20/4000	Depo	1/4 rusu Sokak, 1/4 Ahmet Sokak, 2/4 Orhan Seydi
		87	20/4000	87	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
Belediye Cad. Tel : 3428		88	20/4000	88	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		89	20/4000	89	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		90	20/4000	90	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		91	20/4000	91	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		92	20/4000	92	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		93	20/4000	93	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		94	20/4000	94	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		95	20/4000	95	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		96	20/4000	96	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		97	20/4000	97	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		98	20/4000	98	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		99	20/4000	99	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		100	20/4000	100	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		101	20/4000	101	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		102	20/4000	102	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		103	20/4000	103	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		104	20/4000	104	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		105	20/4000	105	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		106	20/4000	106	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		107	20/4000	107	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		108	20/4000	108	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		109	20/4000	109	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		110	20/4000	110	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		111	20/4000	111	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		112	20/4000	112	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		113	20/4000	113	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		114	20/4000	114	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		115	20/4000	115	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		116	20/4000	116	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		117	20/4000	117	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		118	20/4000	118	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		119	20/4000	119	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		120	20/4000	120	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		121	20/4000	121	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		122	20/4000	122	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		123	20/4000	123	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		124	20/4000	124	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		125	20/4000	125	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		126	20/4000	126	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		127	20/4000	127	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		128	20/4000	128	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		129	20/4000	129	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		130	20/4000	130	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		131	20/4000	131	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.
		132	20/4000	132	AR	20/4000	Depo	Patıncançılı.

8. YAPI RUHSATLARI

İnşaat Ruhsatnamesi

İnşaat ruhsatnamesi (Adresi) : Cumhuriyet Caddesi
Mahallesi : Topçuoğlu Mahallesi
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası :
Ada numarası : 329
Parsel numarası : 5
İmar durumu No. sı :

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. : 147-C

Bölüm II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi : Orhan Seyfi Patı
Resmî daire veya kuruluşun ismi :
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılayak ise:
Adı Soyadı ve adresi :
B. Yapı sorumluluğu alanın :
Adı ve soyadı : Celal Yıldırım
Adresi : Celal Yıldırım
Unvanı : İnşaat Mühendisi

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1— Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2— Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)
3— Tadilat için verilmiştir. ☐
4— Tamlrat 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		
Daire sayısı ()		9. Otel, motel		
2. Apartman		10. Lokanta gazino		
Daire sayısı ()		11. Fabrika		
3. Dükkan, mağaza		12. Atölye		
sayısı (24)	350	13. İmalâthane		
4. Pasaj (içindeki dükkan sayısı)		14. Hastahane		
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı)		15. Okul		
6. Depo, ardiye		16. Cami		
7. Garaj, hangar		17. Resmî daire		
(6 ve 7'ci maddelerde yalnız ticarî yapılara ait olanlar gösterilecek, sinai yapılara (fabrika, otelye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılacaktır.)		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 (*)

Yapıyıcı Sistem

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi : Kariir

1. Çelik ☐ 1. Briket ☐
2. Betonarme ☐ 2. Tuğla ☐
3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐
4. Diğer ☐ 4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

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

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

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

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 takribî maliyet fiyatı ?
T.L. 1200
2. Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)
T.L. 1680000

(*) Kat sayısı ve yüksekliği 4 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 yapacağı.
2- Verilen ruhsat harici hiçbir iş yapmayacak.

Yukarıda yer (adresi), özellikleri ve fennî 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 19/11/2019 tarih ve 115193 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası : Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası : Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası :

İnşaat Ruhsatnamesi

Cilt No. _____

Sahife No. _____

Dosya No. 147-J

KOD

Yapının yeri (Adresi)

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

Bölüm II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu

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

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1— Yeni yapı için verilmiştir. ☐
 2— Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☒
 (Diğer bölümlerde sadece ilâve kıs-
 mına 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 tiyatro		
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. İmalâthane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7 ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, sinel yapılara (fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)		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	00
Ceza		
Toplam	51.515	00

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 ve bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsatı ve denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 1978 tarih

ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası Ruhsatnameyi dolduran 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 verilmiş 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. İnşaat 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. 1 m ² 'sinin maliyeti			
Tadilat					
33. Yapının sınıfı		34. Yapının grubu			
Toplam					
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)			36. Altı olduğu yıl 1994	37. Yapının arsa değeri	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil)					
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	47. Harice çıkacak kazı toplamı		52. Kurum sicil no 5
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer			53. Ada sicil no 10863		
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.				
Ceza					
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	

9. YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİKastamonu İli
Kastamonu Belediyesi**YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI**

Cilt No. : 24

Sahife 26

Yapının adresi : Topraklı - Cumhuriyet
Ada ve Parsel No. :Yapı sahibi : Cahit Seyfi 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- Bonka 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 ☐	İskele ☒	Cinsi : Betonarme
			Dolgu maddesi cinsi Toprak

Bölüm : V - Yapının Kat sayısıYol 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		
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu (varsa)			Kanalizasyon		
İçerde ☐			Fosseptik		
Avluda ☐			Asansör		
Dışarda ☐					

b) Daire ilgili özellikler

	Daire sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü m2 (x)	Olan	Müş-takıl	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 izn kâğıdı» verilmiştir.

Belediye Tabibi

Tehnisyen

Belediye İnşaat Kontrol

Amiri

(Bu Nüsha Belediyede Kalacaktır.)

Kastamonu İli
Kastamonu Belediyesi

Cilt No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Sahife 16

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

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

Bölüm : I -Yapı Kullanma İzin kâğıdı kapsamı

a)

Yapı kullanma	Yeni yapının tamamı için verilmiştir.	☐
İzin kâğıdı	İlave yapı için verilmiştir.	☐
	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 / 143 / H. Blok
Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : _____

Bölüm : III -Yapının Kullanış maksadı ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (X)	m2	Kullanış maksadı	m2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apart.		12- Okul	
3- Dükkan sayısı	70	13- Hastane	
4- Otel		14- Spor sal.	
5- İş hanı		15- Beden	70
6- Sinema		16-	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		Toplam	140

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

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

Taşıyıcı sistemli	Yığma	☐	Cinsi : _____
	İskele	☒	Cinsi : <u>Betonarme</u>
			Dolgu maddesi cinsi : <u>Tuğla</u>

Bölüm : V -Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☒ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☒ 4

Bölüm : VI -Yapının sbrisi

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 bizzatını yapılmıştır? ☐
Yapı müteahhidi yapılmıştır? ☒

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ilgili özellikler

	Daire sayı	Bu dairenin Yüzölçümü m2 (x)	Dairenin Özellikleri	Odanın	Müs. fakil	Müs. terek	Olma	İmge
1 oda								
2 "								
3 "								
4 "								
5 "								
6 "								
7 ve +								
TOPLAM								

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir m2'de geçen ortalama yüzölçümünü yazınız.

27.7.1978 Tarih - Cilt 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) (ilave) (kısmi) için "Yapı Kullanma İzin kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Başkanı

Tasdik

Tekniyeden

Belediye İnşaat Kontrol

Amiri

(Bu Mühür Sosyal Sigortalara gönderilecektir.)

10. YAPI KAYIT BELGESİ



CSB010000196193801

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : YJRS009U
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

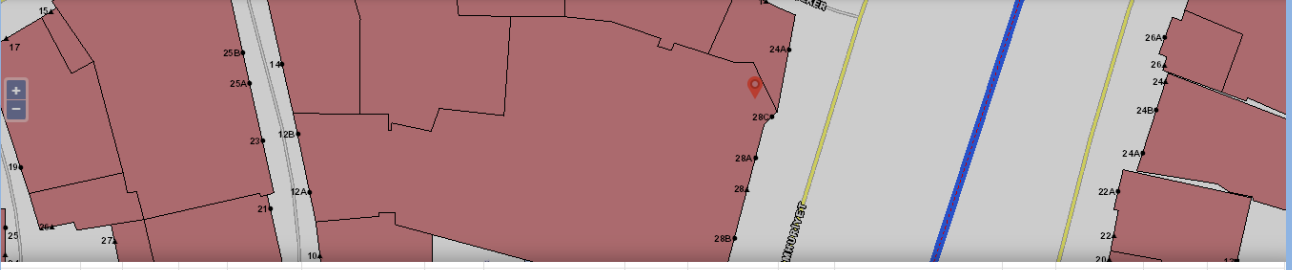
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*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.*



11. UAVT

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



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



12. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 11.01.2010	No : 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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi:05.03.2020	Belge No: 2019-01.3138
Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI (T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)	
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



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

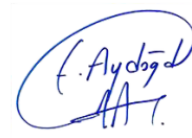
Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

