

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

KASTAMONU – MERKEZ

DÜKKÂN VE DEPOLAR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00018



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-00028
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kastamonu İli, Merkez İlçesi Topçuoğlu Mahallesi 329 Ada 35 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve Bodrum Kat 104, 105 Bağımsız Bölüm No'lu Depolar
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka (3 bağımsız bölüm için tek kapı numarası mevcut): Topçuoğlu Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:28C, Merkez/Kastamonu
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:1085,23 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Bağımsız bölüm 17: 268 m ² Bağımsız bölüm 104: 40 m ² Bağımsız bölüm 105: 35 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	4.936.000
KDV Dâhil	5.330.880

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	24.680
KDV Dâhil	29.122

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 dir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Merkez İlçe (Kastamonu).....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00018

Raporun Türü : Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi 329 Ada 35 Parselde Kayıtlı Asa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve Bodrum Kat 104, 105 Bağımsız Bölüm No'lu Depoların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi 329 Ada 35 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 17 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve Bodrum Kat 104, 105 Bağımsız Bölüm No'lu Depoların Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

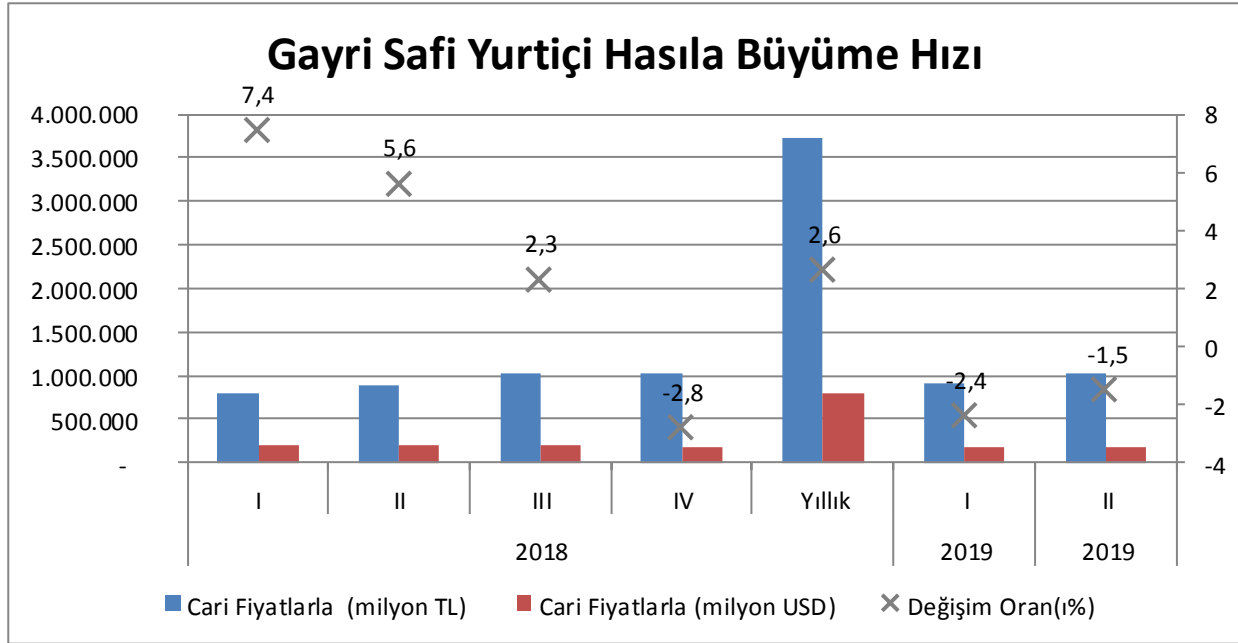
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

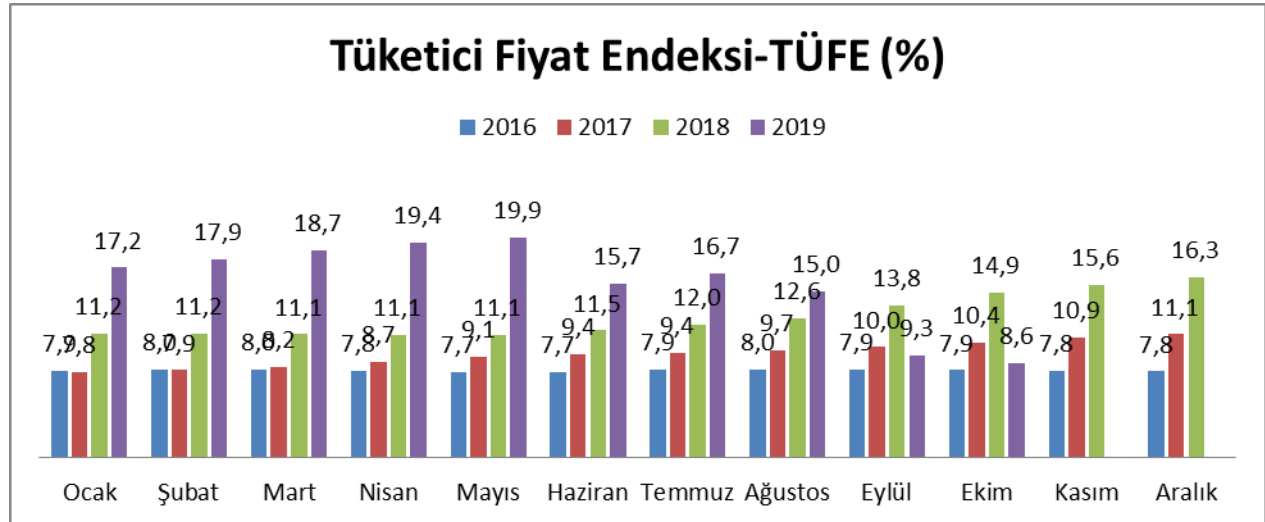
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan

talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

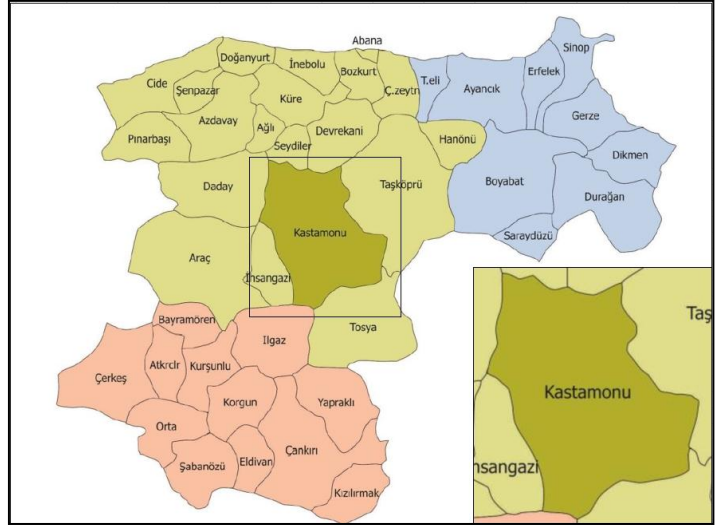
Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Merkez İlçe (Kastamonu)

İlin ilk yerleşim yerleri Devrekani ve Taşköprü sınırları içinde kalsa da 1295 yılında Candaroğulları Beyliği'nin kurulmasının ardından bugünkü Merkez İlçe'nin bulunduğu bölge gelişmeye başlamıştır. Gelişim Osmanlı Devleti ile de yine aynı lokasyonda devam etmiştir.

Kastamonu il sınırları içinde iki dağ kümesi bulunmaktadır. Doğu – Batı istikametinde uzanan bu coğrafi oluşumlardan güneyde



bulunan Ilgaz Dağları ve kuzeyde bulunan Küre Dağları Merkez ilçeyi kuşatmıştır. İlçeden kuzeye ulaşımında hala sıkıntı yaşanmakta iken; 2016 yılında açılan, 5.486 m uzunluğundaki Ilgaz Tüneli ile birlikte il dışından Merkez İlçe'ye ulaşım süre ve konfor bakımından iyileştirilmiştir.

Kırsal yerleşimi de barındıran Kastamonu Merkez İlçe 1.847 km²'lik (1847 hektar) bir alanı kaplamaktadır ve 19 mahalle, 2 belde, 178 köyden oluşmaktadır. İlçenin güney ve batısı sık orman örtüsü ile kaplı iken kuzey ve doğusunda geniş tarım arazileri mevcuttur. Deniz seviyesinden 775 m yükseklikteki ilçe genel olarak engebeli bir yapıya sahiptir.

Merkez ilçenin güneyinde Tosya İlçesi, batısında Araç ve Daday İlçeleri, doğusunda Taşköprü İlçesi ve kuzeyinde Seydiler ve Devrekani İlçeleri bulunmaktadır. İlin kapsadığı alanda çok sayıda akarsu mevcuttur ve Merkez ilçeyi ikiye ayıran Karaçomak Deresi 2006 yılında büyük oranda ıslah edilmiş ve bununla birlikte, ıslaha bağlı olarak ilçe araç trafiğine de yön verilmiştir.

Kastamonu il nüfusu 1965 – 2007 yılları arasında düzenli olarak büyük oranda göç vermiştir. 2007 yılı ile birlikte yıl bazlı zaman zaman göç veren şehir durumunda olsa da nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir. Merkez ilçenin köy ve belde hariç yerleşik nüfusu 118.282'dir (2018 yılı). 2017 yılına oranla artış hızı %21 olarak belirlenmiştir. Bu durumun nedeni, Ilgaz Tüneli'nin açılması ile birlikte ulaşımın kolaylaşması, Kastamonu Üniversitesi'nin bölüm ve kontejanının artması, inşaat başta olmak üzere entegre tarım ve sanayi alanında yaşanan hızlı büyüme olarak tespit edilmiştir. 2017 yılında geliştirilen sonaryoya bağlı olarak ilin genel nüfusunun 2023 yılında 384.836 olması beklenirken 2019 yılı itibarıyla bu rakama ulaşıldığı görülmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Kastamonu Merkez İlçe Topçuoğlu Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza ilçenin referans noktalarından olan Kastamonu Valiliği'nden araçla şu şekilde ulaşım sağlanmaktadır: Valilik batısından geçen Plevne Caddesi kullanılarak kuzey istikametinde yaklaşık olarak 250 m ilerlendikten sonra Belediye Caddesi hizasındaki kavşaktan 'U' dönüşü yapılır. Dönüş sonrası güney yönünde yaklaşık 60 m ilerlendiğinde ana taşınmaz sağda kalmaktadır.

Uydu Görüntüsü



Taşınmazın bulunduğu Topçuoğlu Mahallesi ve özellikle cephesinin bulunduğu Cumhuriyet ve Plevne Caddeleri Merkez ilçenin en eski yerleşim yerlerindendir. İlçenin turizm merkezi durumundaki Topçuoğlu Mahallesi yerli ve yabancı turistlerin ilk ve en uğrak yeridir. Turizmin yanı sıra pek çok idari yapının, finans kuruluşlarının da bu bölgede olması dolayısıyla bölgenin, Kastamonu Merkez İlçenin ticari ve idari merkezi de olduğu söylenebilir. Yapılaşma özellikle ana arter üzerinde bitişik nizam

ticari niteliklidir. Ana artere paralel uzanan sokak ve meydanlarda ise, tarihi konaklar, hanlar, hamamlar, külliyyeler, eğitim kurumları, ibadethaneler ve türbeler bulunmaktadır.

Taşınmaz ilçenin referans ve marka noktalardan olan Nasrullah Meydanı'na ve Kurşunlu Han'a yaklaşık 100 m, Valiliğe ve Rektörlüğe 250 m, Arabapazarı Hamamı'na ve Yakupağa Külliyesi'ne 350 m ve Gazipaşa İlkokulu'na 300 m mesafededir. Ulaşım merkezi konum dolayısıyla hem toplu taşımla hem özel araçla rahatlıkla sağlanmaktadır.



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kastamonu
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Topçuoğlu
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	329
Parsel No	35
Yüzölçümü	1085.23 m ²
Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir:

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 17 No'lu	350/4000	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
Bodrum Kat 104 No'lu	100/4000	Depo	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
Bodrum Kat 105 No'lu	80/4000	Depo	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tamamının üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 06.06.1986 bila tarih ve bila yevmiye ile (Müşterek takyidat)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Konu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 26.04.2018 tarih ve 6241 yevmiye numaralı, Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiştir.

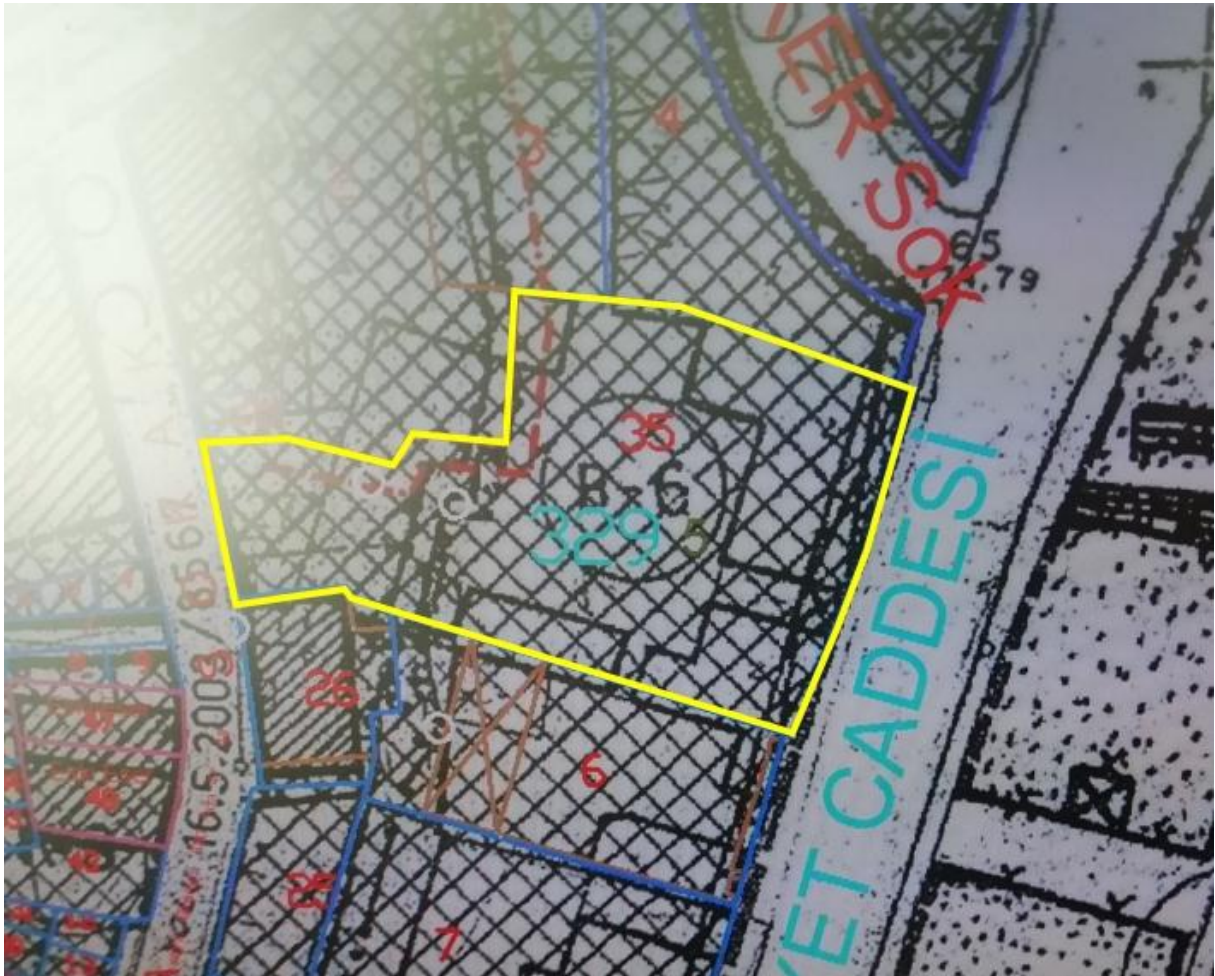
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat irtifakı tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidat tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır. Konu taşınmazlar mevcut durumda kat irtifaklı yapıda olup kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle tebliğin 22.Madde “b” bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kastamonu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 329 ada 35 numaralı parsel; "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, bitişik nizam 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak parselin batı ucu (329 ada 26 ve 1 parsellere komşu olan kısım) eski esere cepheli olduğundan bu parselde yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır. Konu 329 ada 35 parselin 329 ada 27 ve 5 parsellerin birleştirilmesi ile oluştuğu öğrenilmiştir. Belediyesinden alınan resmi imar durumu yazısı rapor ekinde paylaşılmıştır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 17.06.1986 tarih 6/366 no'lu mimari projesi
- 17.07.1978 tarih 147 No'lu yeni yapı ruhsatı (329 ada 5 parselde kayıtlı olmak üzere 24 bağımsız bölüm, bodrum dahil 3 katlı yapı için)

- 27.07.1978 tarih 147-B No’lu ilave kat ruhsatı (329 ada 5 parselde kayıtlı olmak üzere 49 bağımsız bölüm, bodrum dahil 6 katlı yapı için)
- 03.08.1979 tarih 24/26 No’lu kısmi yapı kullanım izin belgesi (Banka ve bodrum kat için)
- 20.02.1986 tarih 40/242 No’lu yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi (329 ada 5 ve 27 parselde kayıtlı olmak üzere 106 bağımsız bölüm, 6 katlı yapı için)
- 22.02.1994 tarih 49 No’lu tadilat yapı ruhsatı (1. Kat 19 bağımsız bölümde yapılan tadilat için düzenlenmiştir konu taşınmazlarla bir ilgisi yoktur.)

Görölmüştür.

Ayrıca konu taşınmazlardan 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için 04.05.2019 tarih ve YJRS669U belge numaralı yapı kayıt belgesi görölmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Kastamonu Belediyesi’nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Ayrıca konu taşınmazlardan 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için yapı kayıt belgesi de bulunmaktadır.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve

şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin + 4 Normal Kat
Yaşı	:	~33
Brüt Alanı	:	17 No’lu bağımsız bölüm dükkan ~268 m ² 104 No’lu bağımsız bölüm depo ~31 m ² 105 No’lu bağımsız bölüm depo ~17 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Doğalgaz kalorifer
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut (50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 106 adet bağımsız bölümden oluşan Cemil İnşaat İş Merkezi’nde yer alan bir dükkân ve 2 adet depodur.
- Taşınmazın bulunduğu iş hanının Cumhuriyet Caddesi’ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler iş merkezinin bodrum ve zemin katında yer almaktadır.

- Zemin kat 17 bağımsız bölüm numaralı iş yeri girişi Cumhuriyet Caddesi'nden yapılmakta olup projesine aykırı olarak, kat yüksekliği ikiye bölünmüş ve kat izi zemin katla bire bir örtüşen bir asma kat ilave edilmiştir.
- Bodrum kattaki 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı depolara projede ve mevcut durumda 17 bağımsız bölüm numaralı dükkan içinden geçilmektedir. İki depoya da başka bir ulaşım imkanı yoktur.
- Depolar ve zemin kat iş yerinin tamamı banka şubesi ve bağlı mahallerden oluşmaktadır. Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan aydınlatma detaylı alçıpan asma tavandır.
- Zemin katta bekleme salonu, bireysel müşteri masaları, işlem gişeleri, depo, sistem odası ve ana kasa vardır. Zemin kata ilave edilen asma katta yönetici odası, kurumsal müşteri masaları ve mutfak konumlandırılmıştır.
- Bodrum katta bulunan 104 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz jeneratör odası, ıslak hacim ve arşive; 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ise Desmer'e ayrılmıştır. Desmer içi görüntü alınamamış ve ölçüm yapılamamıştır. Arşivin fiziksel koşulları dolayısıyla ölçüm yaklaşık olarak yapılabilmektedir.
- Proje üzerinde şubenin zemin katındaki iş yeri 134 m2 brüt alana sahiptir. İş yeri zemin kat planında merdiven görülmektedir. Merdiven bodrum kata devam etmektedir ve 104-105 bağımsız bölüm numaralı depolara ulaşım için kullanılacak olan koridor da 17 numaralı iş yeri için yasal alan sınırları içindedir. Bodrum kattaki bu alan 16 m2'dir. Bunun dışında konu 17 numaralı taşınmaza 134 m2 asma kat eklenmiştir. Mevcut durumda alan (134 zemin, 16 bodrum, 134 asma) 284 m2 olmaktadır.
- Bodrum kat 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ölçümü sağlıklı bir şekilde tamamlanmamış olsa da imkan dahilinde yapılan gözlem sonucunda yasal alana yakın alanlara sahip olduğu anlaşılmıştır. 104 bağımsız bölüm numaralı depo alanı 40 m2, 105 bağımsız bölüm numaralı depo alanı 35 m2'dir.
- 17 bağımsız bölüm numaralı iş için YJRS669U Belge numaralı yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar banka şubesi ve ilişkili mahalleri olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazlar ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Taşınmazlar ilçe merkezinde konumludurlar.
- 17 Bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ana artere cephesi bulunmaktadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Taşınmazlar bakımlıdır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.
- 17 bağımsız bölüm numaralı iş yerinde ruhsat gerektiren tadilat vardır.
- 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara ulaşım başka bir taşınmaz içinden sağlanabilmektedir ve ilgili taşınmazın tapu siciline geçit hakkı benzeri irtifak hakkı işlenmemiştir.

Fırsatlar

- Konu taşınmazlar ilçenin gelişime en kapalı bölgesindedir. Yeni ticari yapılaşma ilçenin kuzeyine, üniversite kampüsü çevresinde yoğunlaşmaktadır. Ancak taşınmazların bulunduğu bölge ticari açıdan hala yatırımcının en çok güvendiği bölge olma özelliğindedir. Yaya hareketliliğinin en yoğun olduğu cadde üzerinde olması nedeniyle kiralanması ve elden çıkarılması kolaydır. Sabit bir değer artışı öngörülmektedir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların ticari nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan iş yeri ve depolar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, kat dağılımı ve mevcut alanları gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu iş merkezinde konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri kira emsalleri bulunmuştur. Ancak satılık ve satılmış olan emsaller taşınmazın yakın çevresinden belirlenmiştir. Bölgede ana cadde üzeri iş yeri satışı nadiren görülmektedir. Çoğunlukla umuma kapalı gerçekleştirilen satışlar bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları üzerinden yürütülmektedir. Bulunan emsaller aşağıdaki tabloda derlenmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (iş yeri)	Konu Mülk 100 m kuzeyinde Cumhuriyet Caddesi üzeri (1043 Ada 135 parsel)	240	180	4.000.000 TL	22.222 TL	Artı Emlak 0541 287 2818	Konum şerefiyesi bakımından denk 120 m2 zemin ve 120 m2 asma katlı iş yeri 2 ay önce 4.000.000 TL bedelle satılmıştır.
2 (iş yeri)	Konu Mülk 100 m kuzeyinde Cumhuriyet Caddesi üzeri (1043 Ada 135 parsel)	540	330	7.500.000 TL	22.727 TL	Özevim Emlak 0546 225 0637	Konum şerefiyesi bakımından denk 180 m2 zemin, 180 m2 bodrum ve 180 m2 asma katlı iş yeri 1 ay önce 7.500.000 TL bedelle satılmıştır.
3 (iş yeri)	Konu Mülk 400 m kuzeyinde Kışla Caddesi üzeri (1044 Ada 61 parsel)	400	267	3.800.000 TL	14.232 TL	Doruk Emlak 0533 616 0300	Taşınmazlardan daha kötü konumda 200 m2 zemin ve 200 m2 bodrum kata sahip iş yeri 2 ay önce 3.800.000 TL bedelle satılmıştır.
4 (iş yeri)	Konu Mülk 500 m kuzeyinde Kışla Caddesi üzeri (2416 Ada 19 parsel)	95	68	900.000 TL	13.235 TL	Hak Emlak 0553 096 3799	Taşınmazlardan daha kötü konumda 55 m2 zemin ve 40 m2 bodrum kata sahip iş yeri 900.000 TL bedelle satılmaktadır.

Bölgede ana cadde üzerinde bulunan taşınmazlar genel itibariyle nadiren el değiştirmektedir ve bu taşınmazlar umuma ilan edilerek satıştan ziyade belli çevrelerin bilgisi dahilinde gerçekleşmektedir. Bunun ticari itibar kaygısıyla yapıldığı tahmin edilmektedir.

Emsallerde 1. Bodrum katlar $\frac{1}{3}$ asma katlar $\frac{1}{2}$ ve normal katlar $\frac{1}{4}$ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Yaya trafiği açısından Adalet Sokak ve Belediye Caddesi arasında kalan ana arter kesiti en yoğun bölüm olarak kabul edilmiş, bunun dışında kalan bölgede tespit edilen emsallerden yaya trafiği gözetilerek, konum indirgemesi yapılmıştır. Ayrıca tespit edilebilen depo emsalleri için fonksiyonellik başlığında değerde indirgeme yapılmıştır. Bunun nedeni 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara ulaşımın başka bir taşınmaz içinden sağlanıyor olmasıdır.

Satılık Emsal Krokisi



SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	4.000.000	7.500.000	3.800.000	900.000
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.000.000	7.500.000	3.800.000	855.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	180	330	267	68
Birim M2 Değeri	22.222	22.727	14.232	12.574
Konum Düzeltmesi	0%	0%	35%	40%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	5%	5%	-5%
Fonksiyonellik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	5%	40%	35%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	22.222	23.864	19.925	16.974
Ortalama	20.746 TL			

17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için zemine indirgenmiş birim m2 değeri 20.746 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

17 Numaralı B.Bölüm Alanı	Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
268	201	20.746 TL	4.170.000 TL

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen depo emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK DEPO EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
5(depo)	Konu Mülkün 100 m güneyinde Cumhuriyet Caddesi üzeri	30	30	85.000 TL	2.833 TL	Soydan Gayrimenkul 0553 790 0090	Daha kötü konumda bodrum katta 30 m2 depo nitelikli taşınmaz 85.000TL bedelle satılıktır.
6(depo)	Konu Mülkün 350 m kuzeyinde Silahtar Sokak üzerinde	360	360	825.000 TL	2.292 TL	Foryou Gayrimenkul 0542 593 6164	Daha kötü konumda bodrum katta 360 m2 depo nitelikli taşınmaz 825.000TL bedelle satılıktır.

Emsaller üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılmış olup konu depo nitelikli taşınmazların erişim sorunları nedeniyle emsallere göre fonksiyonellik düzeltmesi de düzeltmelere eklenmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2
İstenen Fiyat(TL)	85.000	825.000
Pazarlık Payı	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	76.500	742.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	30	360
Birim M2 Değeri	2.550	2.063
Konum Düzeltmesi	20%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	25%
Fonksiyonellik Düzeltmesi	-40%	-40%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	2.040,00	2.268,75
Ortalama		2.154 TL

Depo birim m2 değeri 2.150 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan depo nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Depo Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
104	40	2.150 TL	86.000 TL
105	35	2.150 TL	75.000 TL

Pazar yaklaşımına göre 3 taşınmazın toplam değeri 4.331.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

KİRALIK DEPO EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Plevne Caddesi 150 m kuzey doğu	36	36	5.500 TL	153 TL	Adıyaman Çiğköfte 0366 214 5202	Zemin kat 36 m2 alana sahip dükkan aylık kira bedelinin 5.500TL olduğu öğrenilmiştir.
2(dükkan)	Konu Mülkün 400 m kuzeyinde Kışla Caddesi üzeri (1044 Ada 61 parcel)	400	267	20.000 TL	75 TL	Doruk Emlak 0533 616 0300	Taşınmazlardan daha kötü konumda 200 m2 zemin ve 200 m2 bodrum kata sahip iş yerinin kirası 20.000TL olarak tespit edilmiştir.
3 (dükkan)	Konu Mülkün 100 m kuzeyinde Cumhuriyet Caddesi üzeri (1043 Ada 135 parsel)	540	330	38.000 TL	115 TL	Özevim Emlak 0546 225 0637	Konum şerefyesi bakımından denk 180 m2 zemin, 180 m2 bodrum ve 180 m2 asma katlı iş yeri kira bedelinin 38.000TL olduğu öğrenilmiştir.
4 (dükkan)	Aynı binada bbno: 18	34	34	10.000 TL	294 TL	Türk Telekom 0366 222 2832	Aynı binada 34 m2 alanlı dükkanın kira bedelinin 10.000TL olduğu öğrenilmiştir.
5 (dükkan)	Aynı binada bbno: 1	58	58	11.000 TL	190 TL	Vodafone 0366 313 0549	Aynı binada 58 m2 alanlı dükkanın kira bedelinin 11.000TL olduğu öğrenilmiştir.



KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	5.500	20.000	38.000	10.000	11.000
Pazarlık Payı	0%	0%	10%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	5.500	20.000	34.200	10.000	11.000
Büyükölük(m2)	36	267	330	34	58
Birim M2 Kirası	153	75	104	294	190
Konum Düzeltmesi	-5%	35%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-40%	5%	5%	-40%	-30%
Fonksiyonellik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-45%	40%	5%	-40%	-30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	84	105	109	176	133
Ortalama	121 TL				

17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için zemine indirgenmiş birim m2 kira değeri 121 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çevredeki satış görmüş ve satılmakta olan taşınmazların tespit edilen kira değerleri üzerinden kapitalizasyon oranı yaklaşık % 6 olarak kabul belirlenmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

17 Numaralı B.Bölüm Alanı	Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
268	201	121 TL	24.000 TL	288.000 TL	0,06	4.800.000 TL

Yapılan araştırmalarda elde edilen depo emsalleri ve depo düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DEPO EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
3(depo)	Konu Mülkün 100 m güneyinde Cumhuriyet Caddesi üzeri	30	30	350 TL	12 TL	Soydan Gayrimenkul 0553 790 0090	Daha kötü konumda bodrum katta 30 m2 depo nitelikli taşınmaz aylık 350TL bedelle kiralıktır.
4 (depo)	Konu taşınmazlarla aynı binada bodrum katta depo	480	400	2.800 TL	7 TL	Mal Sahibi 0542 582 9796	Aynı binada bulunan ve 480 m2 alana sahip olduğu beyan edilen depo (birkaç gayrimenkulün birleştirilmesinden müteşekkil) aylık 2800 TL bedelle kiralıktır.

2 numaralı emsalin alanı çok büyük olduğundan değerinde indirgeme yapılmıştır. Fonksiyonellik düzeltmesinde diğer emsallere nazaran daha ihtiyatlı davranılmasının nedeni konu emsalin çok sayıda taşınmazın birleştirilmesinden müteşekkil depo olarak kullanılıyor olmasıdır.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2
İstenen Kira(TL)	350	2.800
Pazarlık Payı	0%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	350	2.520
Büyükölük(m2)	30	400
Birim M2 Kirası	12	6
Konum Düzeltmesi	20%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	50%
Fonksiyonellik Düzeltmesi	-40%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	40%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	9	9
Ortalama	9 TL	

Çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Depo birim m2 kirası 9 TL olarak takdir edilmiş olup ofis kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

Büro Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
40	9 TL	360 TL	4.320 TL	0,06	72.000 TL
35	9 TL	320 TL	3.840 TL	0,06	64.000 TL

Rapor konusu 3 adet taşınmazın toplam değeri gelir yaklaşımı ile 4.936.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık Toplam Kirası 24.680 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Konu 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı depoların projeye ve mevcut duruma göre girişleri 17 bağımsız bölüm numaralı iş yeri içinden sağlanabilmektedir. Dolayısıyla bu iki taşınmaz mevcut durumda en verimli ve en iyi kullanım şartlarına sahiptir. 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ise mevcut durumda ilave asma tavanla birlikte kat yüksekliği kaybına uğramıştır. Bu nedenle banka şubesi benzeri kullanım şekli bu iş yeri için uygun bir tercih olmaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlarda müşterek ve/veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Bbno: 104	Bbno: 105	Bbno: 17
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	86.000 TL	75.000 TL	4.170.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	72.000 TL	64.000 TL	4.800.000 TL

Taşınmazlar için Pazar değeri yaklaşımı ile gelir yaklaşımı arasında fark olduğu gözlenmektedir.

Değerleme çalışmalarında bulunan kiralık emsallerin konu taşınmazsın bulunduğu konumda daha yakın ve benzer kullanım koşullarına sahip olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ile belirlenen değerinin taşınmazın değerini en iyi şekilde belirlediği kanaatine varılmıştır. Taşınmazların toplam değeri 4.936.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bbno: 104	Bbno: 105	Bbno: 17
72.000 TL	64.000 TL	4.800.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle

birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	4.936.000
KDV Dâhil	5.330.880

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	24.680
KDV Dâhil	29.122

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 dir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

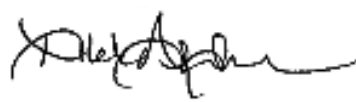


Onaylayan

Dilek YILMAZ

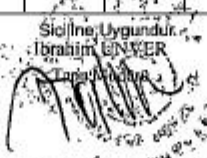
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Kayıt Belgesi (Varsa)
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KASTAMONU		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MERKEZ						
	Mahallesi	TOPÇUOĞLU						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
6	329	35	ARSA				.085.23 m2	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 11119409				
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		Dükkan		350/4000	4	ZEMİN	17	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamen ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:06.06.1986						
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		6241	6	500		26/04/2018		Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: Uygundur. İbrahim İNİŞER 						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile birlikte ilgili Epos Kütüphanesi müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.								

DM.O Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KASTAMONU		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	MERKEZ									
	Mahallesi	TOPÇUOĞLU									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
6	329	33	ARSA	ha	m²	dm²					
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 11119367							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		Depo		100/4000		10	BODURUM	104			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:06.06.1986									
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		6241	6	587		26/04/2018		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur : . İbrahim ÖNVER Tapu Müdürü 						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak tapu siciline tescim edilmediği. ** Tebliğat Kanunu ile ilgili olarak tapu siciline tescim edilmediği.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KASTAMONU		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	MERKEZ									
	Mahallesi	TOPÇUOĞLU									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
6	329	35	ARSA	ha	m²	dm²					
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 11119368					
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		Depo		80/4000		4	BODRUM	105			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:06.06.1986									
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		6241	6	588		26/04/2018		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur. İbrahim ÖNVER Tapu Müdürlüğü 						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile sınırlı olup kısıtlı ve münhasırdır. ** Tebliğat Kurumu Hükümeti gereği bu Zorunlu deyimliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:45

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
090219236032	2019-11-07-14.51.19.076333	23603

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	329/35
Taşınmaz ID:	11119409	AT Yüzölçümü (m²):	1085.23
İl / İlçe	KASTAMONU/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Kastamonu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//17
Mahalle / Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	350/4000
Cilt / Sayfa	6/500	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	6/580

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:06.06.1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
426261923	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kastamonu TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 6241 Tarih: 26/04/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:46

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
090219236082	2019-11-07-14.45.37.204891	23608

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	329/35
Taşınmaz ID:	11119367	AT Yüzölçümü (m²):	1085.23
İl / İlçe	KASTAMONU/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Kastamonu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//104
Mahalle / Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	100/4000
Cilt / Sayfa	6/587	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	6/580

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:06.06.1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
426261921	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kastamonu TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 6241 Tarih: 26/04/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:46

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
090219236092	2019-11-07-14.45.10.288698	23609
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	11119368	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	KASTAMONU/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Kastamonu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevkii:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	6/588	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:06.06.1986			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
426261922	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kastamonu TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 6241 Tarih: 26/04/2018	



İLİ : KASTAMONU
İLCESİ: MERKEZ
MAHALLESİ: TOPÇUOĞLU

İMAR DURUMU NO: 6509

KD. PAFTA NO: 6

ADA NO: 329

PARSEL NO: 35

İMAR DURUMU: B - 6 Bitişik nizam altı katlı ticaret alanıdır. İlgili parcel Koruma İmar planı yönetmeliğinin 8.8 maddesine göre eski esere cephe aldığından her türlü inşai ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

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

19.11.2019
Ufuk YÜCEBİYİK
İmar ve Şehircilik Müdür V.

TAŞKAPILI MÜHENDİSLİK YUNUS TAŞKAPILI İNŞAAT MÜHENDİSİ						
						
PLEVNE CAD. NO 6		KAST		TEL 2675		
		PROJE PLAN TAAHHÜT İNŞAAT KONTROLÜK KOOPERATİF PROJELERİ SANAYİ YAPILARI PROJELERİ				
$\frac{1}{2115}$ 19.6.1986		$\frac{Toprak}{580}$				
		$\frac{A}{329}$		$\frac{P}{35}$		
(YENİ)						
Vaziyet Planı 0:17						
YAPININ	SAHİBİ					
	AMACI					
	CİNSİ					
RÖLEVE PROJESİDİR. (İmar Affı için)						
İL	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU

T. C.
KASTAMONU İLİ
Belediye Başkanlığı
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı: 6/366

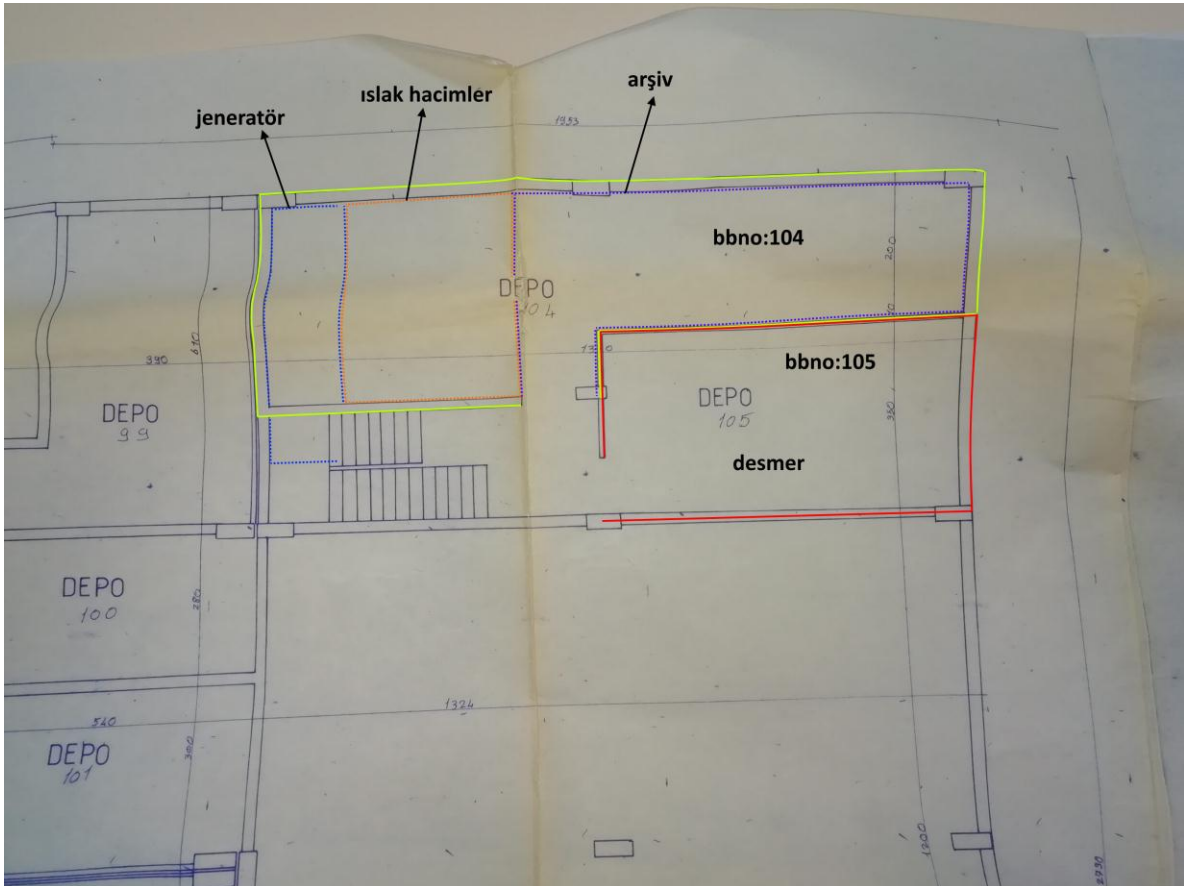
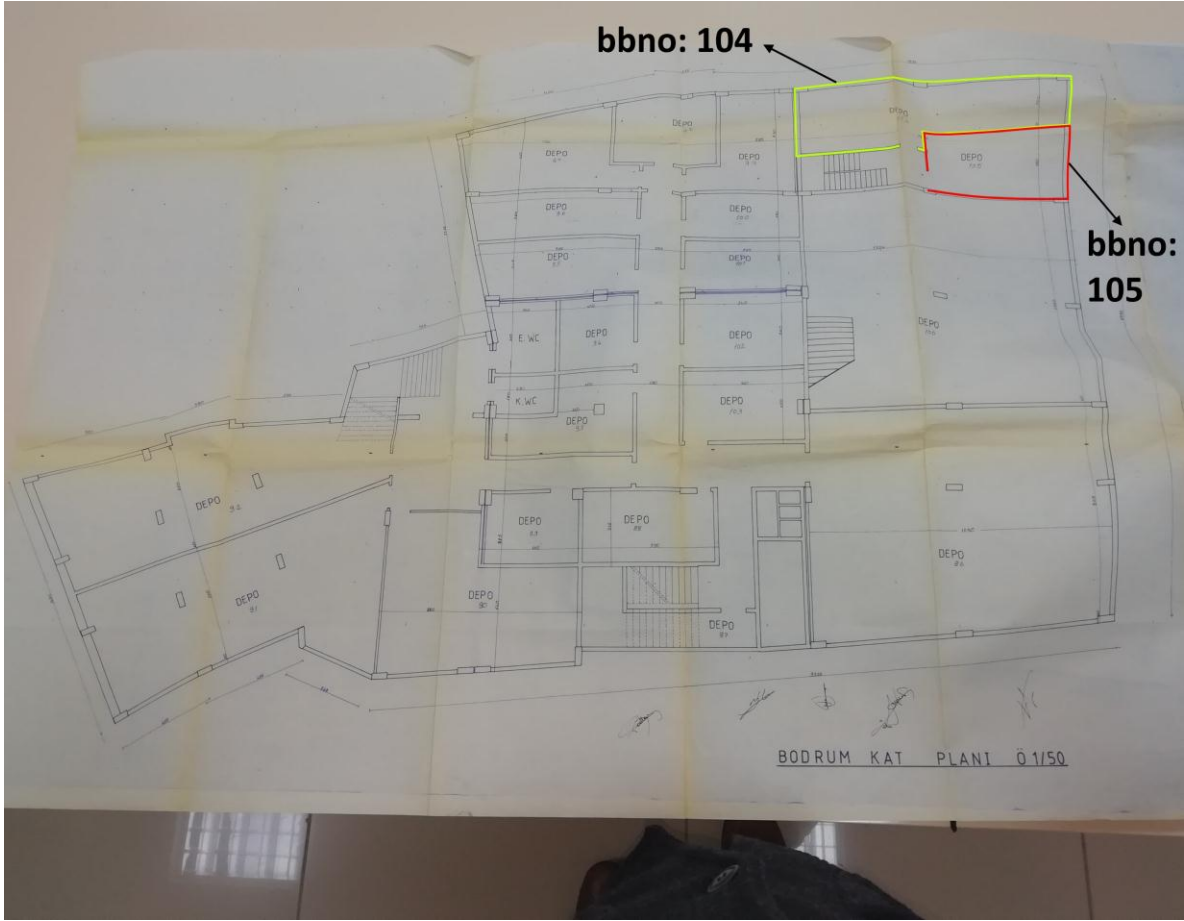
Tapu Sicil Müdürlüğüne
Kastamonu

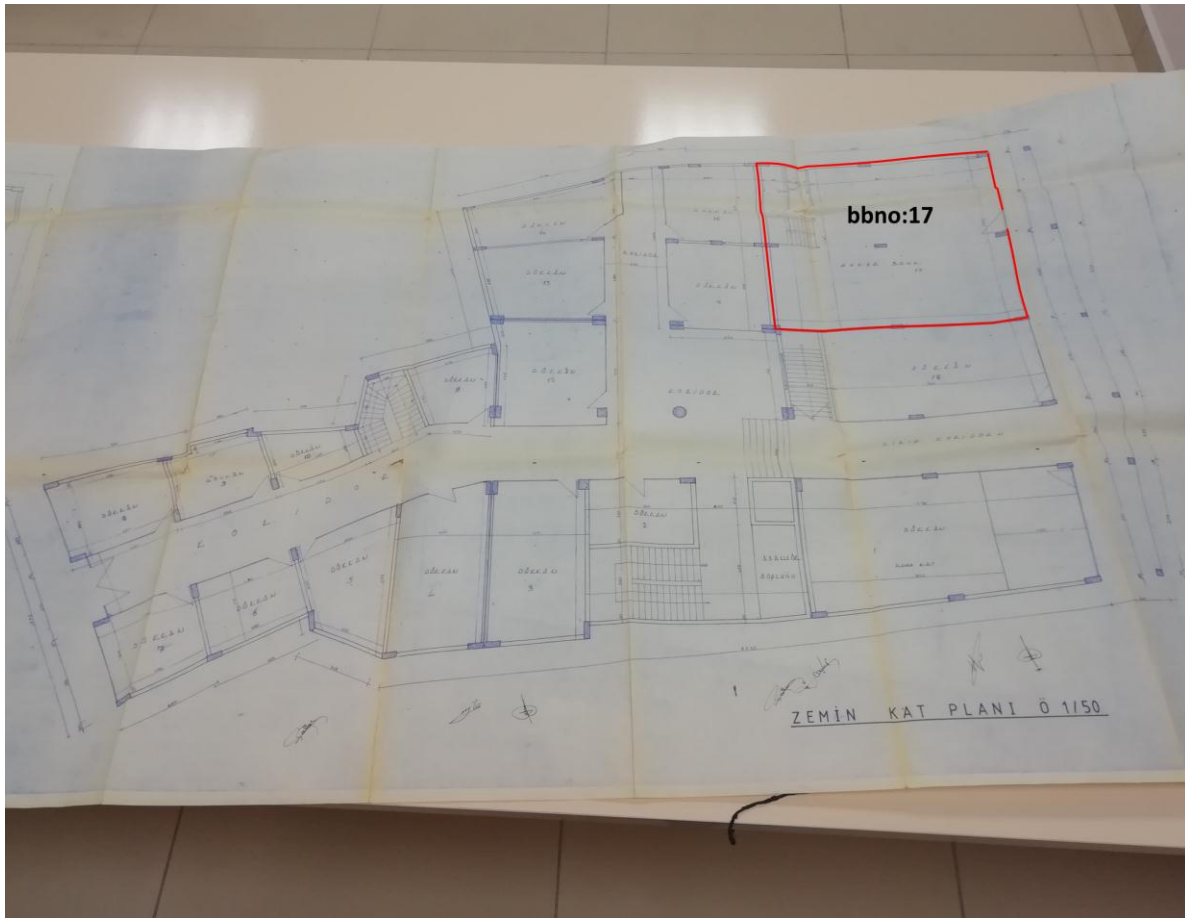
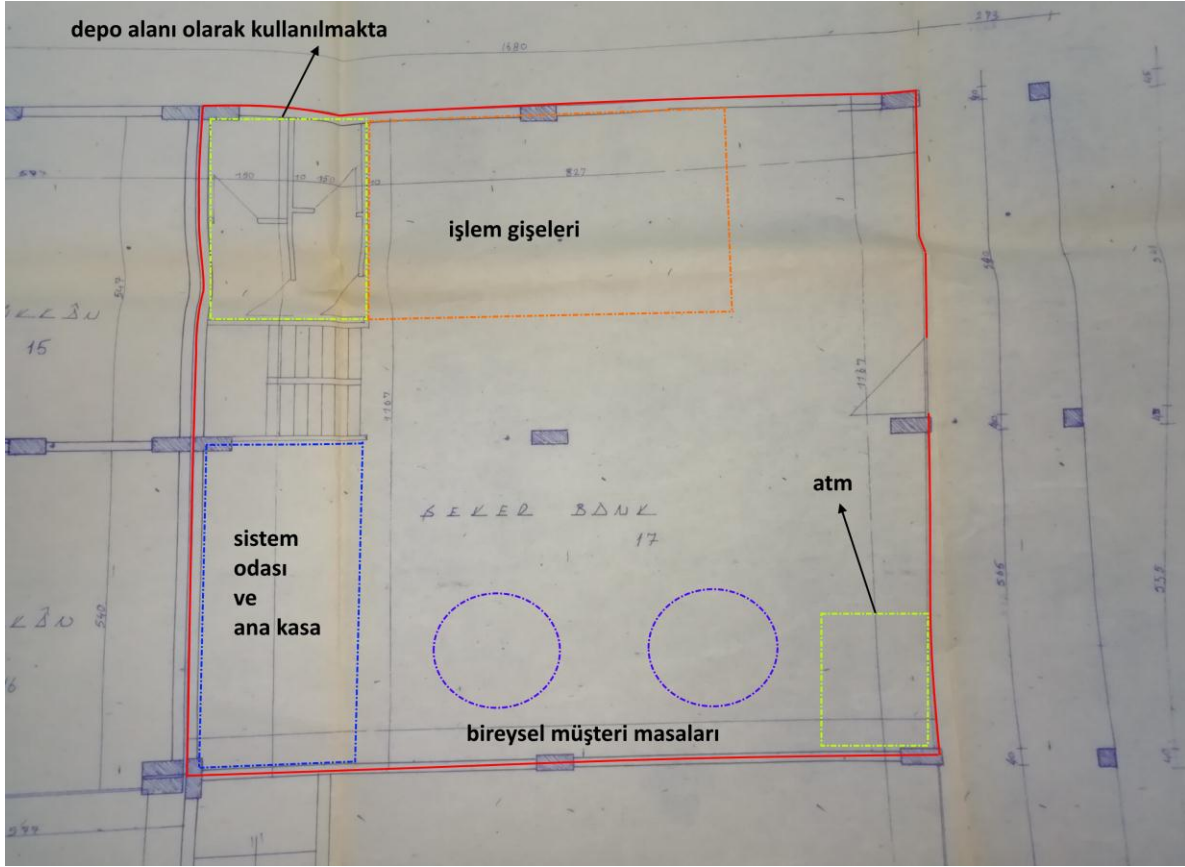
İşbu proje Cumhuriyet Caddesi Topcuoğlu mahal-
lesinde mülkiyeti Orhan Seyfi Pattaban'a ait
329 Ada 5 parsel numaralı gayrimenkul üzerine 1 bod-
rum (Bodrumda 21 Adet depo), 1 zemin (Zeminde 18
Adet dükkan), 1. normal kat (1. normal katta 13 Adet
dükkan), 2. normal kat (2. normal katta 18 Adet
dükkan),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

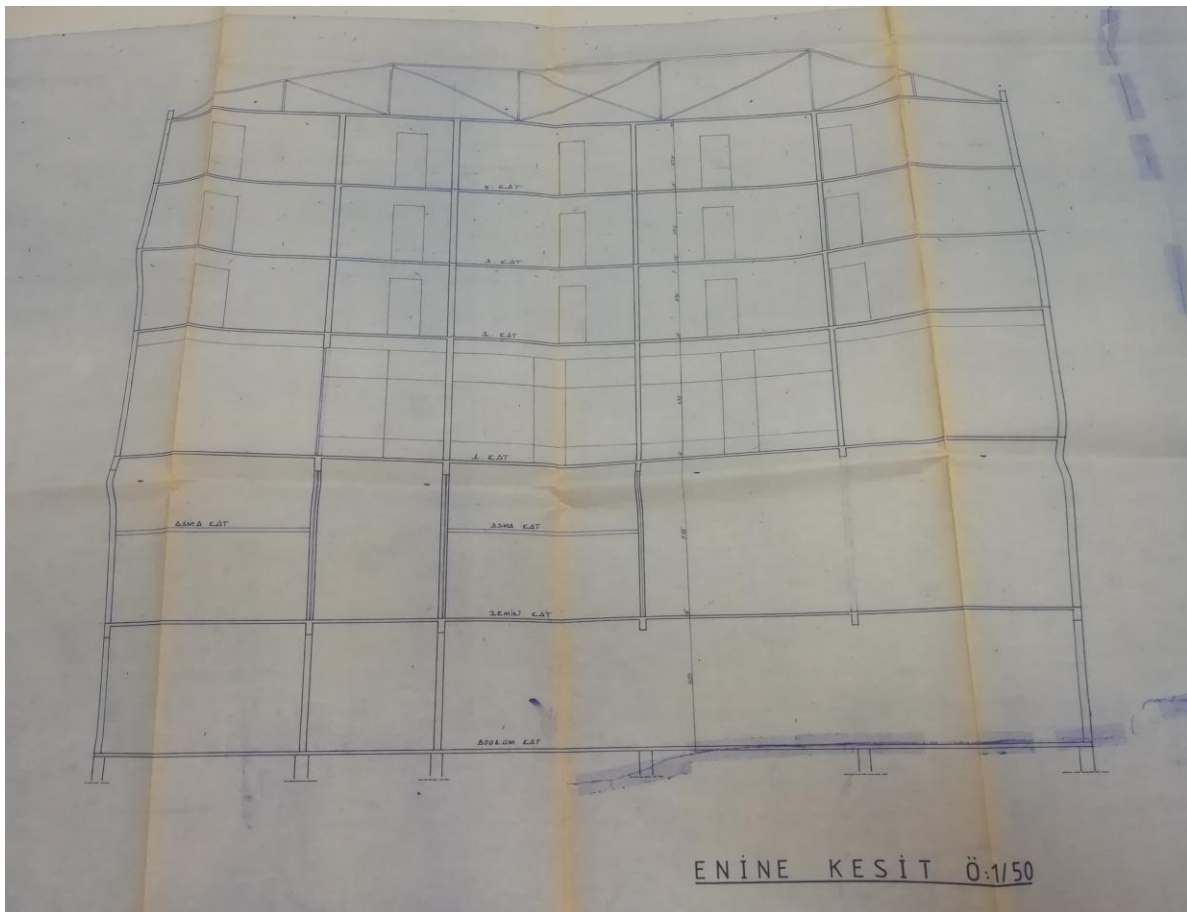
634 ve 2184 sayılı Kanunun 12/a maddesi gereğince
kat mülkiyeti tescilinin aygırlığına tasdik olunur.

17.6.1986

MUSTAFA KÜÇÜK
Fen İşleri Müdürü







Türkiye Cumhuriyeti

Nº 5916
Y. No. :

T. C.
KASTAMONU
İKİNCİ NOTERİ

Selahattin Şahin

Belediye Cad.
Tel : 3428

Bulunduğu Kat	B.B.No:	L i S T E Arsa Payı Niteliği Maliki
1	56/4000	Dükkan 1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pat. tabanoğlu.
"	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 Pat. tabanoğlu.
"	4	30/4000 " Budahi.....
"	5	15/4000 " Orhan Seyfi Pattabanoğlu.
"	6	15/4000 " Orhan Seyfi Pattabanoğlu.
"	7	15/4000 " Orhan Seyfi Pattabanoğlu.
"	8	17/4000 " 1/2 Yusuf Sakin 1/2 Ahmet Sakin
"	9	15/4000 " Budahi.....
"	10	17/4000 " Budahi.....
"	11	15/4000 " 1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pat. tabanoğlu.
"	12	30/4000 " Budahi.....
"	13	30/4000 " Budahi.....
"	14	19/4000 " Orhan Seyfi Pattabanoğlu
"	15	30/4000 " 1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pat. tabanoğlu.
"	16	30/4000 " Budahi.....
"	17	350/4000 " Sekerbank T.A.S.
"	18	200/4000 " Zafer Balkaya...
Birinci	19	70/4000 " 1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pat. tabanoğlu.
"	20	15/4000 " Budahi.....
"	21	15/4000 " Budahi.....
"	22	100/4000 " Budahi.....
"	23	30/4000 " Budahi.....
"	24	30/4000 " Budahi.....
"	25	30/4000 " Budahi.....
"	26	30/4000 " 1/2 Yusuf Sakin 1/2 Ahmet Sakin.
"	27	30/4000 " Budahi.....
"	28	70/4000 " 1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pat. tabanoğlu.
"	29	30/4000 " Budahi.....
"	30	30/4000 " Budahi.....
"	31	30/4000 " Budahi.....
"	32	45/4000 " Budahi.....
"	33	45/4000 Büro Budahi.....
"	34	15/4000 " Budahi.....
"	35	15/4000 " Budahi.....
"	36	30/4000 " Budahi.....
"	37	30/4000 " Budahi.....

Harc, damga pulu ve değerli kâğıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.

Devamı ikinci sahifededir.

5- 10/10/1986



(Şahife: İki)

Türkiye Cumhuriyeti

Nº 5916

Y. No. :

T. C.
KASTAMONU
İKİNCİ NOTERİ

Selahattin Şahin

Belediye Cad.
Tel : 3428

Bulunduğu Kat	Arsa B.B.No: payı	Niteliği	Maliki
İkinci	37	30/4000 Büro	1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pat-tabanoğlu...
"	38	45/4000	Budahi
"	39	30/4000	Budahi
"	40	30/4000	Budahi
"	41	30/4000	Budahi
"	42	30/4000	Budahi
"	43	15/4000	Budahi
"	44	45/4000	Budahi
"	45	15/4000	Budahi
"	46	45/4000	Budahi
"	47	45/4000	Budahi
"	48	45/4000	Budahi
"	49	30/4000	Budahi
Üçüncü	50	45/4000	Budahi
"	51	15/4000	Budahi
"	52	15/4000	Budahi
"	53	30/4000	Budahi
"	54	30/4000	Budahi
"	55	30/4000	Budahi
"	56	45/4000	Budahi
"	57	30/4000	Budahi
"	58	30/4000	Budahi
"	59	30/4000	Budahi
"	60	30/4000	Budahi
"	61	15/4000	Budahi
"	62	15/4000	Budahi
"	63	30/4000	Budahi
"	64	45/4000	Budahi
"	65	45/4000	Budahi
"	66	45/4000	Budahi
"	67	30/4000	Budahi
Dördüncü	68	45/4000	Budahi
"	69	15/4000	Budahi
"	70	15/4000	Budahi
"	71	30/4000	Budahi
"	72	30/4000	Budahi
"	73	30/4000	Budahi
"	74	30/4000	Budahi
"	75	30/4000	Budahi
"	76	30/4000	Budahi
"	77	30/4000	Budahi
"	78	30/4000	Budahi
"	79	15/4000	Budahi
"	80	45/4000	Budahi
"	81	15/4000	Budahi
"	82	45/4000	Budahi
"	83	45/4000	Budahi
"	84	45/4000	Budahi
"	85	30/4000	Budahi

Harc, damga pulu ve
değerli kâğıt bedeli
makbuz karşılığı tah-
sil edilmiştir.

Devamı üçüncü sahifededir.

3- Talepte bulunanın istemi yazılacaktır.

(Şahife:5)

Türkiye Cumhuriyeti

No 5916

Y. No. :

T. C.
KASTAMONU
İKİNCİ NOTERİ

Selahattin Şahin

Belediye Cad.
Tel : 3428

Bulunduğu Kat	Arsa B.B.No:	Payı	Niteliği	Maliki
Bodrum	86	54/4000	Depo	1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pattabanoğlu.
"	87	15/4000	"	Budahi.....
"	88	15/4000	"	Budahi.....
"	89	30/4000	"	Budahi.....
"	90	60/4000	"	Orhan Seyfi Pattabanoğlu
"	91	30/4000	"	Orhan Seyfi Pattabanoğlu
"	92	56/4000	"	1/2 Yusuf Sakin
"	"	"	"	1/2 Ahmet Sakin.
"	93	30/4000	"	1/4 Yusuf Sakin, 1/4 Ahmet Sakin, 2/4 Orhan Seyfi Pattabanoğlu.
"	94	30/4000	"	Budahi.....
"	95	23/4000	"	Budahi.....
"	96	22/4000	"	Budahi.....
"	97	30/4000	"	Budahi.....
"	98	30/4000	"	Budahi.....
"	99	30/4000	"	Budahi.....
"	100	23/4000	"	Budahi.....
"	101	22/4000	"	Budahi.....
"	102	15/4000	"	Budahi.....
"	103	15/4000	"	Budahi.....
"	104	100/4000	"	Sekerbank T.A.Ş.
"	105	80/4000	"	Sekerbank T.A.Ş.
"	106	130/4000	"	Zafer Balkaya.....

4000/4000 T o p l a m

Topçuoğlu mahallesinde kain 329 ada 35 parsel numaralı 1085.23 M2. lik arsa üzerine inşa edilmekte bulunan bir bodrum bir zemin ve dört normal katlı 31 dükkan, 54 Büro , 21 depo'yu ihtiva eden kargir iş hanının her bağımsız bölümünün bulunduğu kat, Bağımsız bölümler numarası, arsa payı, niteliği, ve sahibini gösteren işbu liste 634 sayılı kat Mülkiyeti kanununun 12/D maddesi gereğince Kat irtifakı kurulmasına esas olmak üzere tarafımızdan tanzim edilmiştir.

1-ORHAN SEYFİ PATTABANOĞLU

4-ZAFER BALKAYA

2-YUSUF SAKIN

5-Sekerbank T.A.Ş. ni temsilen Nurettin Şenözku ve Sevkettur gut taraflarından tanzim ettirilen Vekaletname ile .

3-AHMET SAKIN

ENVER ÜZDEMİR .

Harç, damga pulu ve değerli kâğıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.

3- Talepte bulunanın istemi yazılacaktır.

Kroki yeri

İSTİSNA İSTEM BELGESİ

Kısm	Mevki	Mevki	Mevki	Mevki

Yüzölçümü Hesap yeri

3 2 0 1	1085	1085 X 1 = 1085.00	+ 0.23 = 1085.23 m ²
4 2 8 6	1085		
5 3 7 1	1085		

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

Tersimati ve No.sı	Tersimati yapılmıştır.	Klasörüne işlenmiştir.	Tersimati kont. edilmiştir.	Klasörü kont. edilmiştir.

133

Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri İçin Beyanname

İl	İlçesi	Mahalle veya köy	Mevki
Tatamonu	Merkez	Topcuoğlu	

~~Düzeltilme~~ ~~Kayna~~ ~~Birleştirme~~ ~~Ças Değişikliği~~

Kıtık Sa. No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve işlemin şekli
				H.	m²	dm²			
556	6	329	27		90	57	Arsa	Orhan Seyfi pattabanoglu	5 parçelle birleşti oldu
145	6	329	5		994	66	"	" "	27 parçelle birleşti oldu
580	6	329	35		1085	23	"	" "	

Beyanname istegünize uygun olarak düzenlenmiştir.

Orhan Seyfi pattabanoglu

[Signature]



133	İmar planına göre isteğe Düzenlenmiştir.	İmar planına uygundur.	14.5.1986 Tarih 1632 No. ile Tescil edilmiştir.	Paftasına ve klasörüne işlenmiştir.	Kontrol Edilmiştir.
	Tapu Fen Memuru	Tapu Fen Memuru	Tapu Fen Memuru	Tapu Fen Amiri	

Hidayet Aktaş
19.2.1986

14.7.1986

İnşaat Ruhsatnamesi

T. C. İl İlçesi Belediye

Cilt No. Sahife No. Dosya No. 147

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi)

Semti : Mahallesi : Cihunriyet Caddesi Sokağı : Topçuoğlu Mahallesi

Varsa bina numarası : Pafta numarası : Ada numarası : Parsel numarası : 329 İmar durumu No.sı : 5

Bölüm II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi : Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi : Orhan Sayfi Patır

Yapı kooperatifi ise, unvanı : Diğer şirket veya kurum ise unvanı : Yapı müteahhit tarafından yapıyacak ise, Adı Soyadı ve adresi :

B. Yapı sorumluluğu alanın Adı ve soyadı : Celal Yıldırım Adresi : Celal Yıldırım İşyeri Sokakı Kat: 1 Unvanı : İnşaat Müh.

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni yapı için verilmiştir. ☐ 2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐ 3- Tadilat için verilmiştir. ☐ 4- Tamirat için verilmiştir. ☐ 5- Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

Bölüm IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölç. (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölç. (M ²)	KOD
1. Ev Daire sayısı ()		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı ()		9. Oteli, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı ()		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj (içindeki dükkan sayısı ()	350	11. Fabrika		
5. Mani (içindeki işyeri sayısı ()		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7'ci maddelerde yazılan ticari yapılara ait olan, gösterilecek, emal yapılara (fabrika, stüdyo, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire ismi :		
		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 : 1. Çelik ☒ 2. Betonarme ☐ 3. Ahşap ☐ 4. Diğer ☐

Yığmanın cinsi : 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Kerpiç ☐ 5. Diğer ☐

İskeletin dolgu maddesi cinsi : 1. Sağ çelik levha ☐ 2. Beton blok ☐ 3. Braket ☐ 4. Tuğla ☐ 5. Ahşap ☐ 6. Taş ☐ 7. Kerpiç ☐ 8. Diğer ☐

İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan c. olan karşısındaki içine (X) koyunuz.

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

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapının kat sayısı (*)

Toplam kat sayısı : 4

Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 4

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 3

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

1. Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı ? T.L.

2. Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) T.L.

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

Bölüm VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harç		
Ceza	8440	00
Toplam		

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

Yukarıda yer (adresi), 8440 Lira ve fenni şartları yazılı için ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2. nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 19 tarih sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Ruhsat alanın Ruhsatnameyi dolduran memurun Muhasebecinin Belediye Başkanı

İmzası İmzası İmzası

İnşaat Ruhsatnamesi

İl: **Kastamonu** İlçe: **Kastamonu** Belediye: **Kastamonu**

Cilt No. **147-B** Sahife No. **13** Dosya No. **13**

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi)

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

Bölüm II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Resmî daire veya kuruluşun ismi: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Yapı kooperatifi ise, unvanı: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Diğer şirket veya kurum ise unvanı: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Yapı müteahhit tarafından yapılayak ise: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Adı Soyadı ve adresi: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**

B. Yapı sorumluluğu alanın: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Adı ve soyadı: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Adresi: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Unvanı: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**

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— Tamirat için verilmiştir. ☐
5— Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

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

Bölüm IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölç. (M2)	Kullanma amacı	Yüzölç. (M)	KOD
1. Ev Daire sayısı ()		8. Sinema tiyatrosu		
2. Apartman Daire sayısı ()		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı ()		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj (içindeki dükkan sayısı) 515		11. Fabrika		
5. İhane (içindeki yer sayısı) 515		12. Atölye		
6. Depo, ardiye (16 ve 7 ci maddelerde yazılı türleri yapılarca ait olanlar gösterilecek, sinai yapılarca (fabrika, atölye, imalatane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bag. birakılan maddelerde belirtilecektir.)		13. İmalathane		
		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî 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 V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Yapıyıcı Sistem

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi: ☒ Yığmanın cinsi: ☐

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 ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olan karşısındaki ☐ işine (X) koyunuz.

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

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapının kat sayısı (*)

Toplam kat sayısı: **6**
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: **6**
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **5**

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) **1**

c. Yapının maliyeti (**)

1. Yapının özelliğine ve mahallî rayice bir (M2) sinin takribî maliyet fiyatı? **16.50**
T.L.

2. Yapının, Belediyece tahmin olunan tüm maliyet fiyatı? (Arsa kıymeti hariç) **4.933.000.00**
T.L.

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

Bölüm VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harç		
Ceza	51.515	00
Toplam	51.515	00

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

2- ruhsat harici hiç bir iş yapmayacağı.

Yukarıda yeri (adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: **Orhan Seyfi Patırbanoğlu**
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: **Lütfi ERİŞİR**
Muhasebecinin imzası: **Belediye Başkanı V.**
Belediye Başkanı'nun imzası: **Belediye Başkanı V.**

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Cilt No. : 24
Sahife 26

Yapı : Topraklı - Cumhuriyet
Marsel No. : 1

Yapı sahibi : Orhan Seyfi Paftaban
(Ydi, soyadı ve ünvanı : Oplu)

Bölüm : I Yapı Kullanma izin kâğıdı kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlâve yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten biten kısmı için verilmiştir. ☒

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 : 22.2.1978 - 147 - B
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- Dükân sayısı		13- Hastane	
4- Otel		14- Spor sal.	
5- İş hanı		15- Banka 143	
6- Sinema		16- Bodrum 76	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		Toplam	219

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

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

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

Bölüm : V - Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm : VI - Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 22.2.1978
Yapının bittiği tarih : 3.5.1979

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

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

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik		X	Kalorifer	X	
Havagazı	X		Sıcak su	X	
Şehir suyu (varsa)	X		Kanalizasyon	X	
İçerde			Fosseptik	X	
Avluda			Asansör	X	
Dışarda					

b) Daire ilgili özellikler

Daire sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü m2 (x)	Dairenin Özellikleri	Olan	Müs. takil	Müs. 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.

22.2.1978 Tarih : Cilt 147 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 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilâve) (kısmı) için "Yapı Kullanma izin kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amiri

Teknisyen

Belediye

T. C.

1981 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

İl : **KASTAMONU** İlçe : **KASTAMONU** Belediye : **KASTAMONU**

* Belge ne için verildi ise ilgili kareye (X) işareti koyunuz. ☒ 1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Daimi - geçici) ☐ 2 YAPI KULLANMA İZNI ☒ 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZNI BİRLİKTE

Cilt No. : **7** Sahife No : **40** Dosya No. : **242**

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

Özel kişi ise Adı, Soyadı : **Orhan Seyfi Pothobanpılı** ve adresi : **Resmi daire veya kuruluş** İse İsmi : **Yapı kooperatifi ise adı :** Diğer girişet veya kurum ise unvanı : **Yeminli Büro Adı Soyadı :** Grubu ve karne no.su :

BÖLÜM 3- Kapsam

1- Geçekodu ☐ 2- Hisse arsa veya arazide ☒ 3- Kendi parseli içinde ☐ a) Bitmiş yapı için verilmiştir ☒ b) Yarı inşaatın tamamlanması için verilmiştir. ☐ c) Tadilat için verilmiştir ☐ d) Tamirat için verilmiştir ☐ e) Bahçe duvarı için verilmiştir ☐

BÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM

İskelet b) Yığma

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

BÖLÜM 5- Kullanma Amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçüm m3	Kullanma Amacı	Yüzölçüm m2
1- Ev		8- Sinema	
2- Apartman		9- Otel	
3- Dükkan		10- Lokanta	
4- Posaj içindeki dükkan sayısı (54 B319)		11- Fabrika	
5- İşhanı büro için-deki işyeri sayısı (52)		12- Atölye	
6- Depo ardiye		13- İmalathane	
7- Garaj - hangar		14- Hastane	
8- 6-7 mci maddelerde yalnız ticari yapı-lara ait olanları sinai yapı-lara (fabrika, atölye imalathane gibi ait olanlar)da boş bırakılan mad-delerde gösteriniz		15- Okul	
		16- Cami	
		17- Resmi daire ismi	
		18-	
		19-	
		TOPLAM	4921

BÖLÜM 6- Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının kat sayısı Toplam kat sayısı ☒ Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı ☒ Yol seviyesinin altındaki kat sayısı ☒

b) Yapının yüksekliği (metre) **GECEKONU**

Rayıç bedeli : **Esas Maliki :** Beyan edilen rayıç bedeli TL/m2 : **Tapu tahsis belgesindeki m2 :** Tapu tahsis belgesinin verildiği tarih : **Tapu tahsis belgesine ait karar No. :**

BÖLÜM 7- Belediye geliri (Harç)

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

BÖLÜM 8- Konutların özellikleri [Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak]

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik		X		Kalorifer		P	
Havagazı		X		Sıcaksu		P	
Şehir suyu		P		Kanalizasyon		P	
				Fosseptik		P	
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler c) Dairede kaç kişi yaşıyor ()

Oda Sayıları	Daire	Dairenin Özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1. Odalı	Daire	Bir adedinin yüzölçümü m			
2. Odalı	52	Dükkan			
3. Odalı	54	B319			
4. Odalı					
5. Odalı					
6. Odalı					
7. Odalı					

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve fenni şartları yazılı **İskan Yayı** için **Adı Gecece** ve bu **Ruhsat ve İskan** 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 inci maddesine göre verilmiştir, 2981 sayılı kanuna 18 maddesine göre /19 tarih ve ssyılı makbuzla **İskan** edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun **Muhasebecinin** **2981 sayılı yasaya göre** **İşlem görülmüştür.** **Belediye Fen ve İmaret Yetkili** **Adı Soyadı :** **Tarih :** **İmza :**

Adı Soyadı : **20.2.1986** Adı Soyadı : **20.2.1986** Tarih : **20.2.1986** Tarih : **20.2.1986** İmza : **20.2.1986** İmza : **20.2.1986**

(Bu nüsha Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)

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	
9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		7. Ada no 329	
				8. Parsel no 35	
11. İstinna 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 -	
23. Vergi dairesi sicil numarası		24. Adresi -			
19. Adresi Kasaplar Hali Dönmez kasabı					
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		33. Yapının sınıfı	
		Tadilat			
34. Yapının grubu					
Toplam					
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)			36. Ait 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 EKI PROJELER			FENNI MESULUN (TUS)		
42. Mimari proje Ali KerimÖZDİKMENLİ			49. Adı soyadı Ali KerimÖZDİKMENLİ		
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 döküleceği 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.....
Bina-İnşaat harcı	Traktörle kazı nakliyesi yapmak yasaktır. Daday yolu 3.KM deki toprak dökülür levhasının bulunduğu yere dökülebilir.				 gün ve sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Ceza					
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21,22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni 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	



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000516193601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : YJRS669U
Başvuru Numarası : 5161936
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

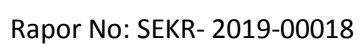
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KASTAMONU, İlçe:MERKEZ,
Mahalle:TOPÇUOĞLU,
Caddesi:Sokak:CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı
No:26, Ada:329, Parsel:35
Arsa Alanı : 1085,23 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 267,70 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 17

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın 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.







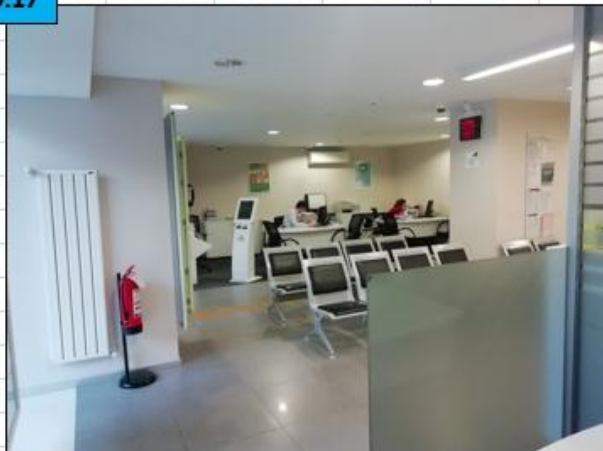




BBNO:17



BBNO:17





BBNO:17

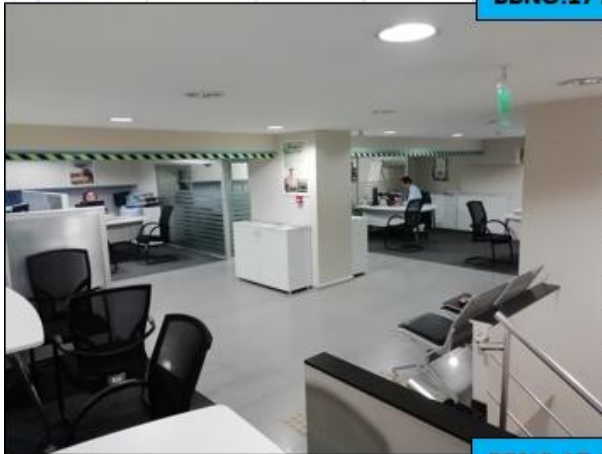


BBNO:17

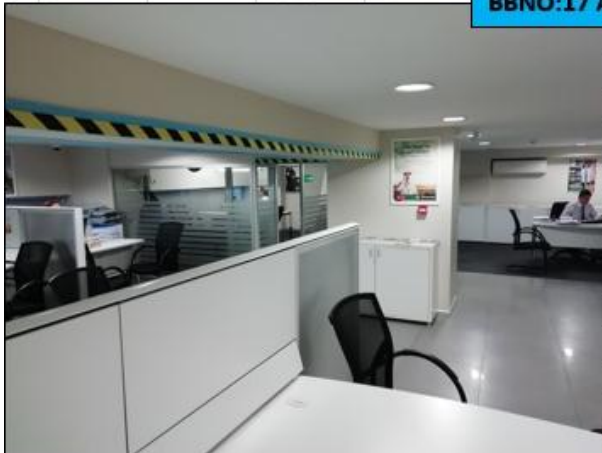
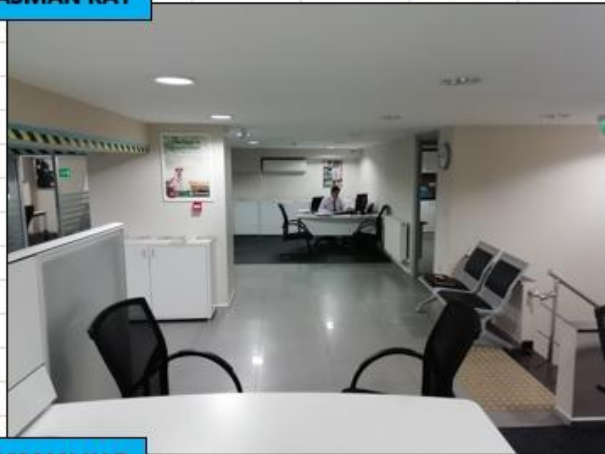


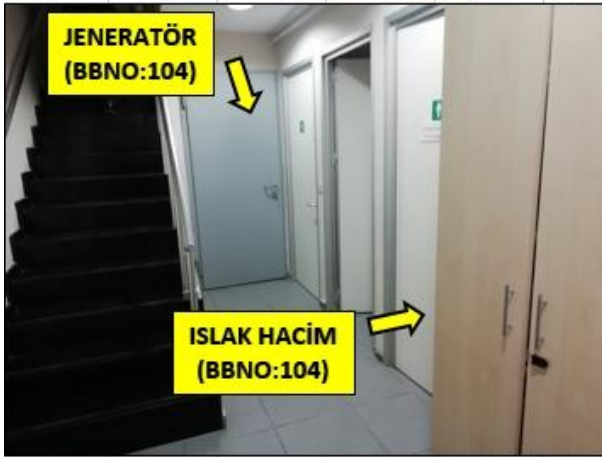


BBNO:17 ASMAN KAT



BBNO:17 ASMAN KAT





Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

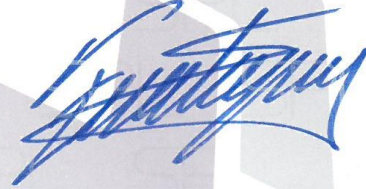
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan