

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
KASTAMONU – MERKEZ
DÜKKÂN VE DEPOLAR
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Numarası: SKR-2020-00067

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00067
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 gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Topçuoğlu Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:28C, Merkez/Kastamonu (3 bağımsız bölüm için tek kapı numarası mevcut)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.085,23 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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.057.000
KDV Dahil	5.967.260

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	25.285
KDV Dahil	29.836

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme 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	9
4.3.1	Merkez İlçe (Kastamonu).....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
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	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00067

Raporun Türü : Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 329 Ada 35 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Zemin Kat 17 Bağımsız Bölüm No’lu Dükkân ve Bodrum Kat 104 ve 105 Bağımsız Bölüm No’lu Depo” nitelikli taşınmazların 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 değerleme raporu için 12.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Depo” nitelikli taşınmazların güncel pazar değeri ve kira değerinin tespiti amacıyla 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 kiralınması 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.

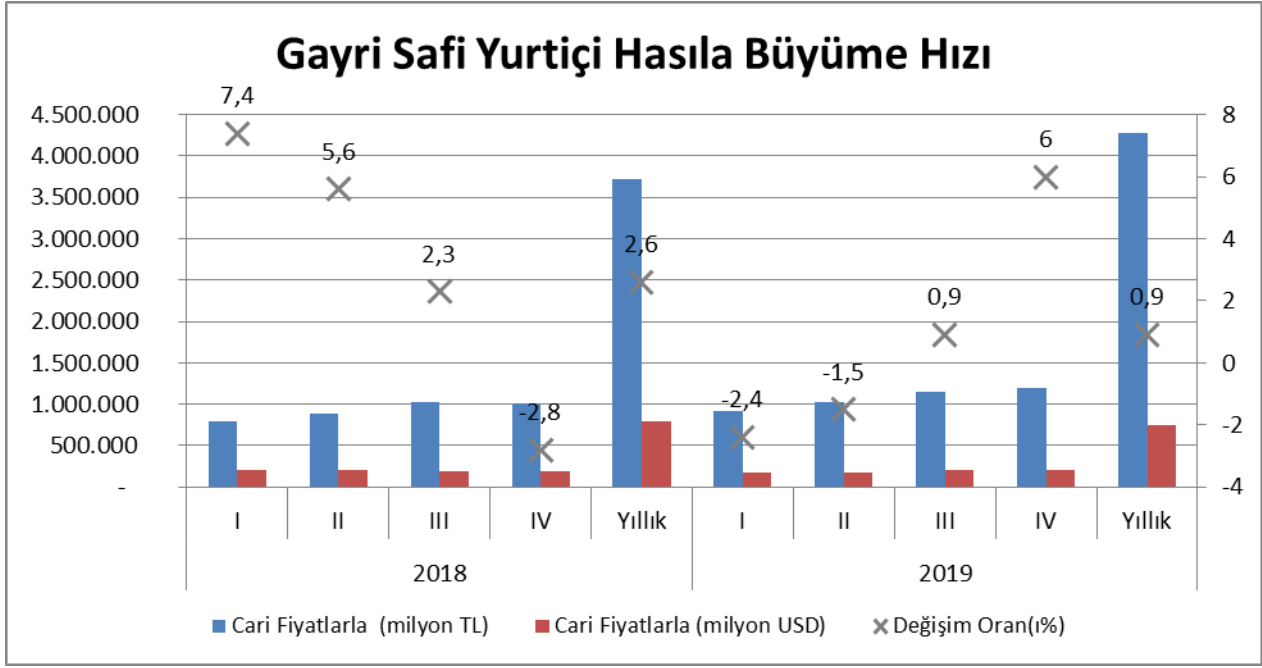
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

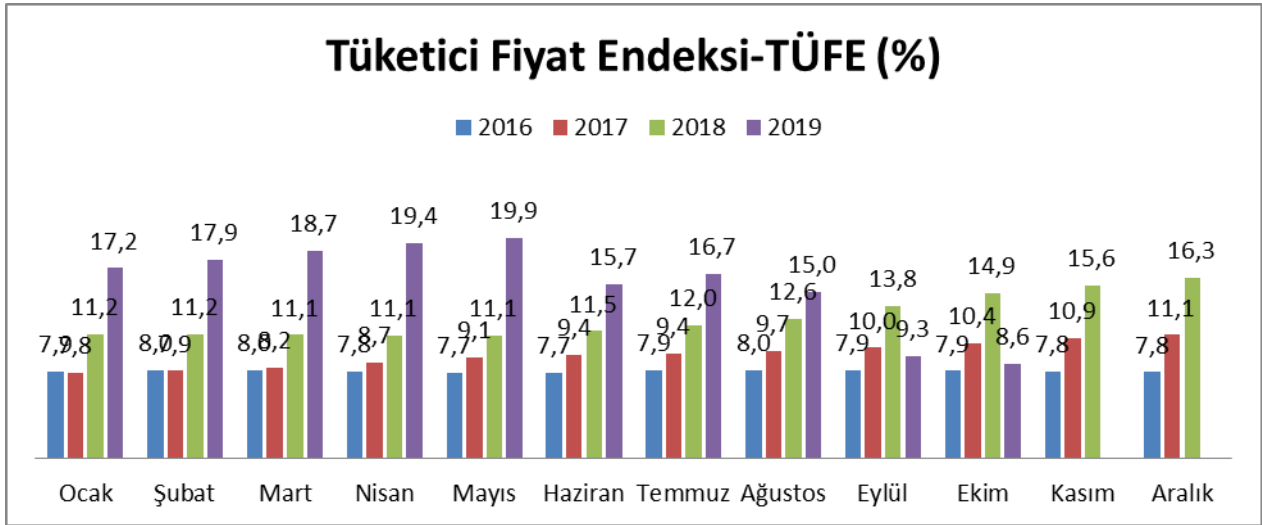
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

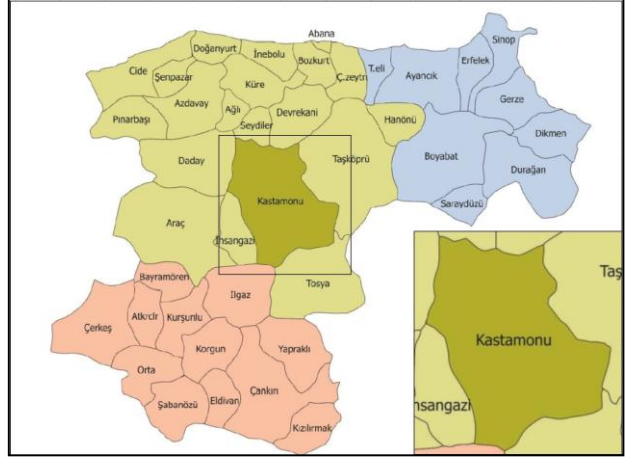
COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

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 ulaşım da 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.

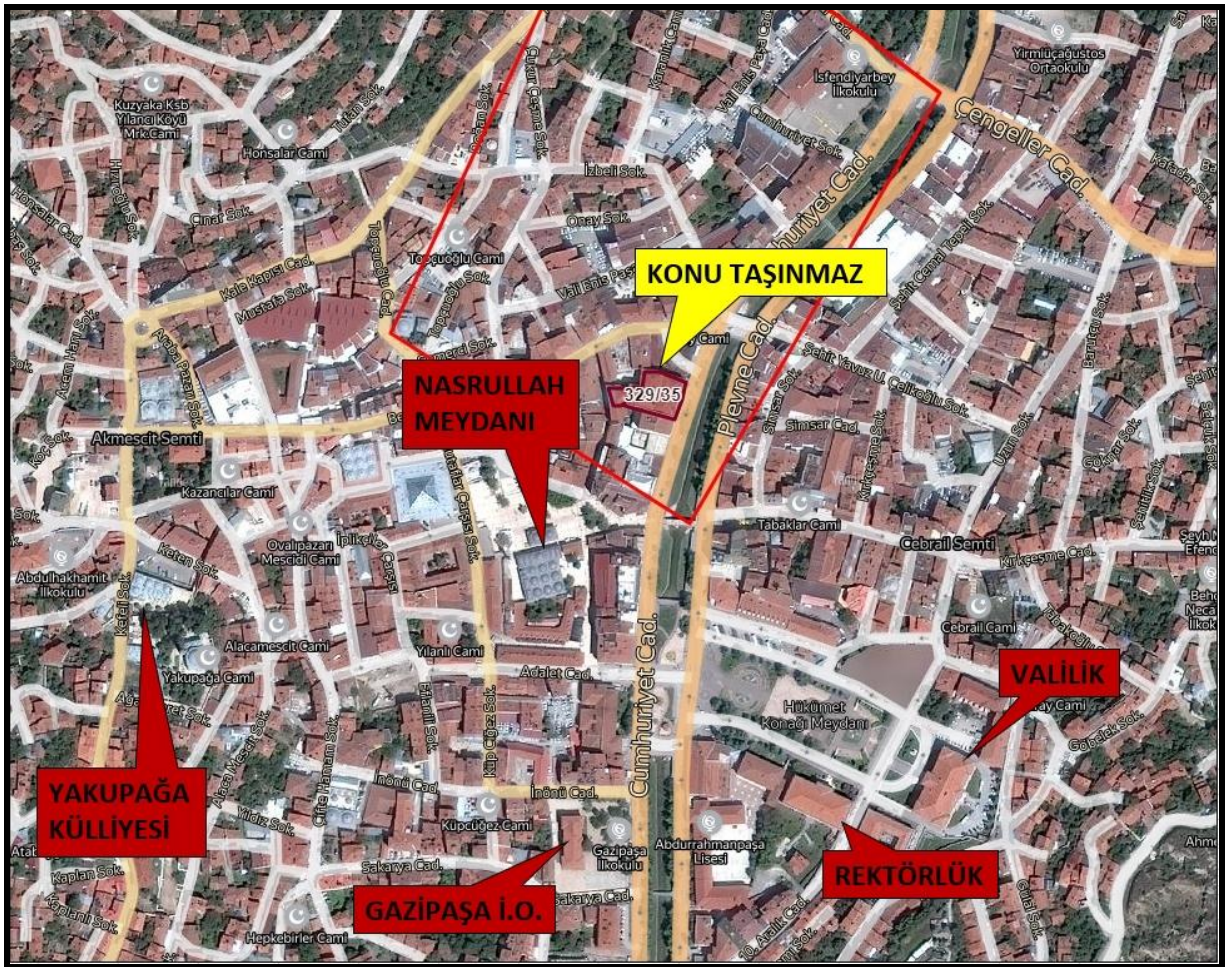
Kastamonu il nüfusu 1965 – 2007 yılları arasında düzenli olarak büyük oranda göç vermiştir. 2007 yılı ile birlikte yıl bazlı zaman zaman göç veren şehir durumunda olsa da nüfusu düzenli olarak artış göstermiştir. 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu 379.405 kişidir. Bir önceki yıla göre il nüfusu %1 azalmıştır. Merkez ilçenin nüfusu 152.553'dür. İl merkezi, il nüfusunun yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.

Ilgaz Tüneli'nin açılması ile birlikte il nüfusu 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 senaryoya bağlı olarak ilin genel nüfusunun 2023 yılında 384.836 olması beklenirken 2018 yılı itibarıyla 383.373 kişiye ulaşılmış; ancak 2019 yılında %1 gerilemiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Kastamonu Merkez İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için ilçenin referans noktalarından olan Kastamonu Valiliği 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 İlçesi'nin 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, külliye, 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 taşıma 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

Arsa 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bodrum Kat 104 No'lu	100/4000	Depo	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bodrum Kat 105 No'lu	80/4000	Depo	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken 06.06.1986 tarihli yönetim planı beyanı olup, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 1106 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları 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. 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 taşınmazların 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 dâhil 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 dâhil 6 katlı yapı için)
- 03.08.1979 tarih 24/26 No'lu kısmi yapı kullanım izin belgesi (dükkan 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 no'lu 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. Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki 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 gayrimenkuller 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 taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

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

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 dükkân ~268 m ² 104 No'lu bağımsız bölüm depo ~40 m ² 105 No'lu bağımsız bölüm depo ~35 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'in 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 mimari proje haricinde asma kat inşa edilmiştir.
- Bodrum kattaki 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı depolara projede ve mevcut durumda 17 bağımsız bölüm numaralı dükkân içinden geçilmektedir. İki depoya bina içerisinden farklı bir erişim imkânı bulunmamaktadır.
- 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 tavadır.
- 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 kasa dairesine ayrılmıştır. Kasa dairesi içi görüntü alınamamış ve ölçüm yapılamamıştır. Kasa dairesinde güvenlik ve fiziksel koşullar nedeniyle ölçüm yaklaşık olarak yapılabilmektedir.

- Proje üzerinde şubenin zemin katındaki iş yeri 134 m² brüt alana sahiptir. 104-105 bağımsız bölüm numaralı depolara ulaşım 17 numaralı iş yeri içinden yapılmaktadır. 17 numaralı taşınmaza 134 m² asma kat eklenmiştir. Mevcut durumda alan (134m² zemin, 134m² asma) 268 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.

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

Kasa dairesinde güvenlik ve fiziksel koşullar nedeniyle ölçüm yaklaşık olarak yapılabilmektedir.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazlar ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Taşınmazlar ilçe merkezinde konumlandıkları.
- 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

- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileyeceği ve bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunması.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 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 değerlendirme 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 dükkân emsalleri araştırılmıştır. Bölgede satılık veya kiralık depo emsaline ulaşılamamıştır. Zemin kat için bulunan değere indirgeme yapılarak depo için değer takdiri yapılmıştır. Emsallerin konumu, bulundukları noktadaki ticari hareketlilik, büyüklük, cephe özellikleri vb faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazlar il merkezinde ticari açıdan hareketli bölgede yer almaktadır. Bölgede ana cadde üzeri iş yeri satışı nadiren görülmektedir. Çoğunlukla esnaf arasında el değiştirme ile yapılan satışlar piyasada çok duyulmadan yapılmaktadır. Bulunan emsaller aşağıdaki tabloda derlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	15	15	700.000 TL	46.667 TL	Tokatlı Emlak, 0533 250 81 50	Gayrimenkulün hizasında 15m2 alanlı dükkan 900.000TL'den satılıktır. Talep edilen fiyat yüksek olup, satılabilir rakamın 750.000TL olduğu beyan edilmiştir.
2	Cumhuriyet Caddesi	300	225	8.000.000 TL	35.556 TL	Tokatlı Emlak, 0533 250 81 50	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 150m2 zemin+150m2 asma katlı dükkan 2019 yılı içerisinde 8.000.000TL'den satılmıştır. *
3	Belediye Caddesi	60	32,25	800.000 TL	24.806 TL	Huzur Emlak, 0536 746 66 30	Bodrum + zemin + asma ve 1 normal katlı 15 m2 oturumlu işyeri
4	Belediye Caddesi	84	46,2	900.000 TL	19.481 TL	Sahibinden 0 (532) 722 40 78	28 m2 oturumlu bodrum, zemin, 1 normal katlı işyeri



Satılık Emsal Krokisi

1. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2, 1. normal katlar ise 40/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum, bulundukları noktalardaki ticari hareketlilik, cephe özellikleri ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	700.000	8.000.000	800.000	900.000
Pazarlık Payı	0%	0%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	700.000	8.000.000	680.000	810.000
Zaman Düzeltmesi				0%
Zaman Düzeltmesi Sonrası Fiyat (TL)	700.000	8.000.000	680.000	810.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	15	225	32,25	46,2
Birim M2 Değeri	46.667	35.556	21.085	17.532
Konum Düzeltmesi	-10%	-20%	25%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	-50%	0%	-30%	-25%
Cephe Düzeltmesi	10%	0%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-50%	-20%	5%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	23.333	28.444	22.140	19.286
Ortalama	23.301 TL			

17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için zemine indirgenmiş birim m² değeri 23.301 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkân nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alan (m2)	Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Pazar Değeri
17	268	201	23.301 TL	4.683.452 TL	4.683.000 TL

Depo niteliğindeki bağımsız bölümler için zemin kat için bulunan değerlerin %10'u alınmış ve birim m² değer 2.129 TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan depo nitelikli bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Düzeltilmiş Pazar Değeri
104	40	2.330 TL	93.203 TL	93.000 TL
105	35	2.330 TL	81.553 TL	82.000 TL

Pazar yaklaşımına göre 3 adet taşınmazın toplam değeri 4.858.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 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 DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	15	15	3.000 TL	200 TL	Tokatlı Emlak 0533 250 81 50	Gayrimenkulün hisasında 15 m2 alanlı dükkânın aylık kira getirisinin 3.000 TL olduğu beyan edilmiştir.
2	Cumhuriyet Caddesi	300	225	35.000 TL	156 TL	Tokatlı Emlak 0533 250 81 50	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 150 m2 zemin+150m2 asma katlı dükkânın aylık kira getirisinin 35.000 TL olduğu beyan edilmiştir.
3	Cumhuriyet Caddesi	300	225	30.000 TL	133 TL	Bizim Emlak, 0366 212 00 65	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 150 m2 zemin+150m2 asma katlı dükkânın aylık kira getirisi 30.000 TL'dir.
4	Cumhuriyet Caddesi	150	125	20.000 TL	160 TL	Bizim Emlak, 0366 212 00 65	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 100 m2 zemin+50m2 asma kat olmak üzere toplam 150m2 alanlı dükkân aylık 20.000TL'den kiralıktır.



Kiralık Dükkân Emsal Kroki

Emsaller gayrimenkulün bulunduğu Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan dükkânlardır. Emsallerin konum, bulundukları noktalardaki ticari hareketlilik, cephe özellikleri ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	3.000	35.000	30.000	20.000
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.000	35.000	30.000	17.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	15	225	225	125
Birim M2 Kirası	200	156	133	136
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-50%	0%	0%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-8%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-50%</i>	<i>-10%</i>	<i>-8%</i>	<i>-10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	100	140	123	122
Ortalama	121 TL			

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

Bağımsız Bölüm No	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri
17	201	121 TL	24.375 TL	24.375 TL

Çevredeki satış görmüş ve satılmakta olan taşınmazların tespit edilen kira değerleri üzerinden kapitalizasyon oranı yaklaşık % 6 olarak 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)

Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
24.375	292.500	0,060	4.875.000

Yapılan araştırmalarda kiralık depo emsaline ulaşılamamıştır. Zemin kat için bulunan değerlerin %10'u alınmış, 12,13TL değere ulaşılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri
104	40	12,13	485 TL	485 TL
105	35	12,13	424 TL	425 TL

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

Bağımsız Bölüm No	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
104	485	5.821	0,060	97.013	97.000
105	425	5.100	0,060	85.000	85.000

Rapor konusu 3 adet taşınmazın toplam değeri gelir yaklaşımı ile 5.057.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 25.285 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 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.

6.9 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.

	17 no'lu Bağımsız Bölüm	104 no'lu Bağımsız Bölüm	105 no'lu Bağımsız Bölüm
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	4.683.000	93.000	82.000
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	4.875.000	97.000	85.000

Taşınmazlar için pazar değeri yaklaşımı ile gelir yaklaşımı ile takdir edilen değerler birbirine yakın olup gelir yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülkler ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde olarak gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır. Buna göre taşınmazların toplam değeri 5.057.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00018 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00018 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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 taşınmazların 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

“III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

Ancak taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulde kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu şartlar altında konu taşınmazların 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 mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.057.000
KDV Dahil	5.967.260

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	25.285
KDV Dahil	29.836

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

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
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKUL		İl	KASTAMONU		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
		İlçesi	MERKEZ							
		Mahalləsi	TOPÇUOĞLU							
		Köyü								
		Sokağı								
		Mevkii								
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
			129	35	ARSA	ha	m²	dm²		
		Sınırı						Pisimdedir		
		Zemin Sitası No: 11115499 ÇEK Kodu kullanılarak istenilen her türlü bilgi edinilebilir.								
		KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK				
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
		0.80		Doküman		359/1000		1	21431	1.2
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi								
		TARZUŞU ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İkinci ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Üzerine Değişikliği ile YÖN. PLANI / YÖNETİM PLANI: 05.06.1986								
		Sahibi								
		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
		Yarı								
		Geldisi	Yerimeye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
		Cilt No.		1106	6	166	17/01/2020	Cilt No.		
		Sahife No.						Sahife No.		
		Sıra No.						Sıra No.		
		Tarih						Tarih		
		NOT: * Mülkiyet belgesi, tapu ve diğer resmi belgeleri karşılamak üzere alınmıştır. * Tapu belgesi, tapu ve diğer resmi belgeleri karşılamak üzere alınmıştır.								

GMO Resim İlg. Mtd.

Dönör Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

İl		KASTAMONU		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		MERKEZ		 TAPU SENEDİ			
Mahallesi		TOPÇUOĞLU					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü	
						ha	m ² dm ²
8		129	55	ARSA		1.985,23 m ²	
Sınır		Planlıdır					
Serinin Gözetim No: 11128267-ÇSKodu kullanılarak tapuvarların haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKİ		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		X Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlımsız Bim. No.
0,90		Düğü		100/4000			0,00000000
Edinme Sebebi		TİCARET SİRKERİ PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON SİRKERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Titled Kişiliklerin Çevresinde Doğru ve Doğru Olarak YÖN PLANI, YÖNETİM PLANI 06.06.1986					
Sahibi		SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1138	6	587		11/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Bülent Uygundur Şirket Müdürü Yönetim Kurulu Başkanı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: 1) Bu belge, tapu ve tescil işlemleri için gerekli olan belgeyi göstermektedir. 2) Tapu ve tescil işlemleri için gerekli olan belgeyi göstermektedir. 3) Tapu ve tescil işlemleri için gerekli olan belgeyi göstermektedir.							

D.M.O Başım İgi. Ml.

Diğer Serinoya İşlenmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	KASTAMONU		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	TOPÇUOĞLU					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
		329	35	ARSA		1.085,23	m ²
	Sınır	Planında:					
	Zemin Sıra No : 11119168 - ÇEKİŞ Kaldırılarak İmaratınca Haritasına Ulaştırılmıştır.						
	KAT MÜLKİYETİ		KAT İTİFAKI		DEVRE MÜLK		
Sahib Bedeli		Niteligi		X Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
8.00		Depe		884000	-	000151	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tanrıyan SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İvan SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Kısıtların Üzerine Değişikliği İmlenmiştir. YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI 04.06.1986						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1106	6	588		17/01/2020	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT : * Mülklerin pafta ve planlarına göre pafta ve plan değişikliklerine tabiidir. ** Tazeli Kısıtların Haritasına Ulaştırılarak Harita ve Tapu Kati Mülküne İmlenmiştir.				Tarih	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:54

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
090220080224	2020-05-05-13.20.13.399136	8022

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 Tip:	Kat İrtifakı
Mevki:		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
515646249	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kastamonu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1106 Tarih: 17/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:55

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
090220080234	2020-05-05-13.20.32.713187	8023

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 Tip:	Kat İrtifakı
Mevki:		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
515646247	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kastamonu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1106 Tarih: 17/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:56

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
090220080244	2020-05-05-13.20.57.381544	8024

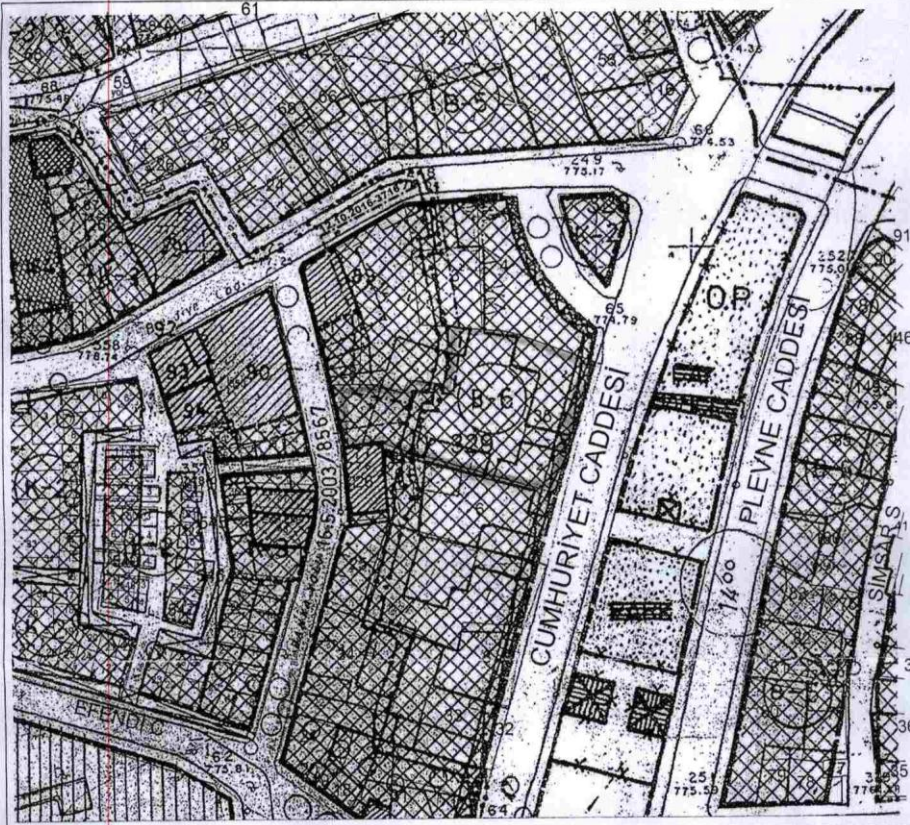
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	329/35
Taşınmaz ID:	11119368	AT Yüzölçümü (m²):	1085.23
İli / İlçe	KASTAMONU/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Kastamonu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//105
Mahalle / Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	80/4000
Cilt / Sayfa	6/588	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
515646248	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kastamonu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1106 Tarih: 17/01/2020	



İLİ : KASTAMONU
İLÇESİ: MERKEZ
MAHALLESİ: TOPÇUOĞLU

İMAR DURUMU NO: 6697

KD. PAFTA NO: 6

ADA NO: 329

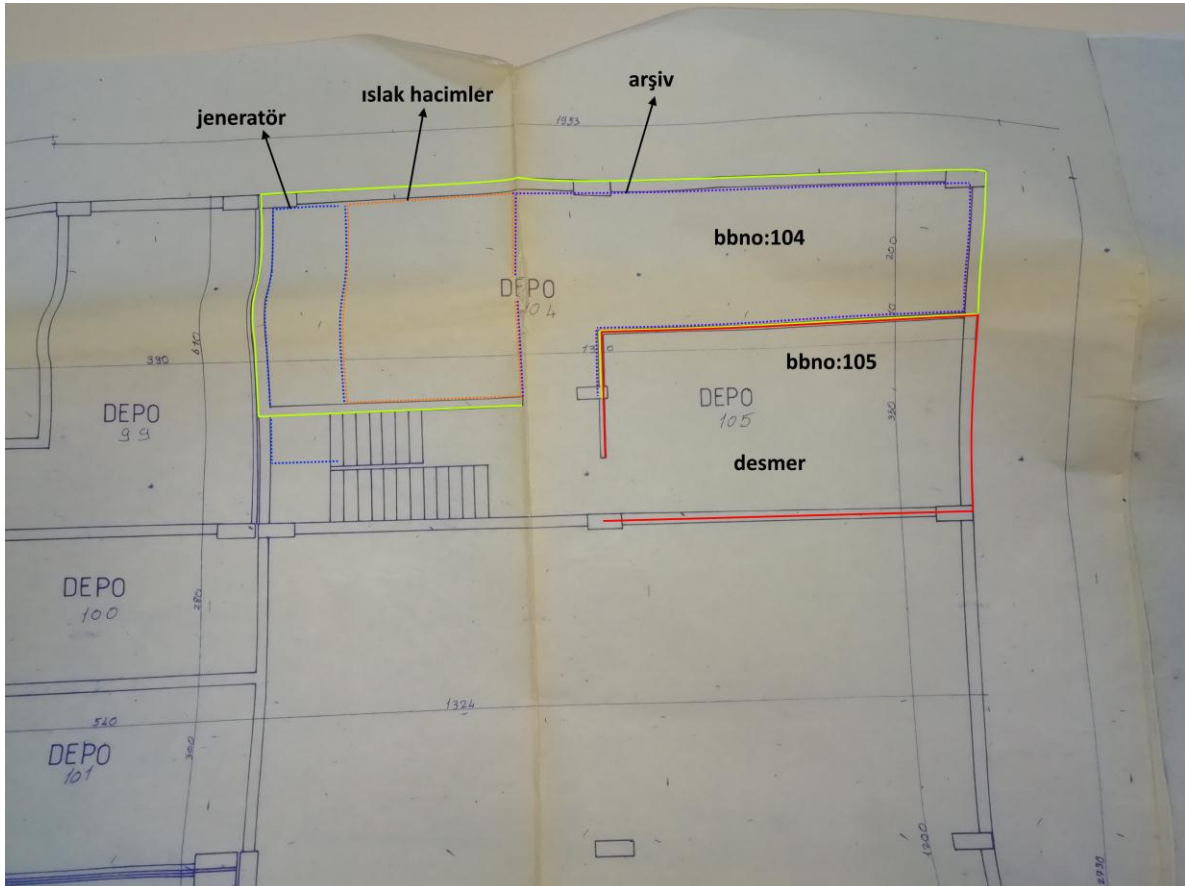
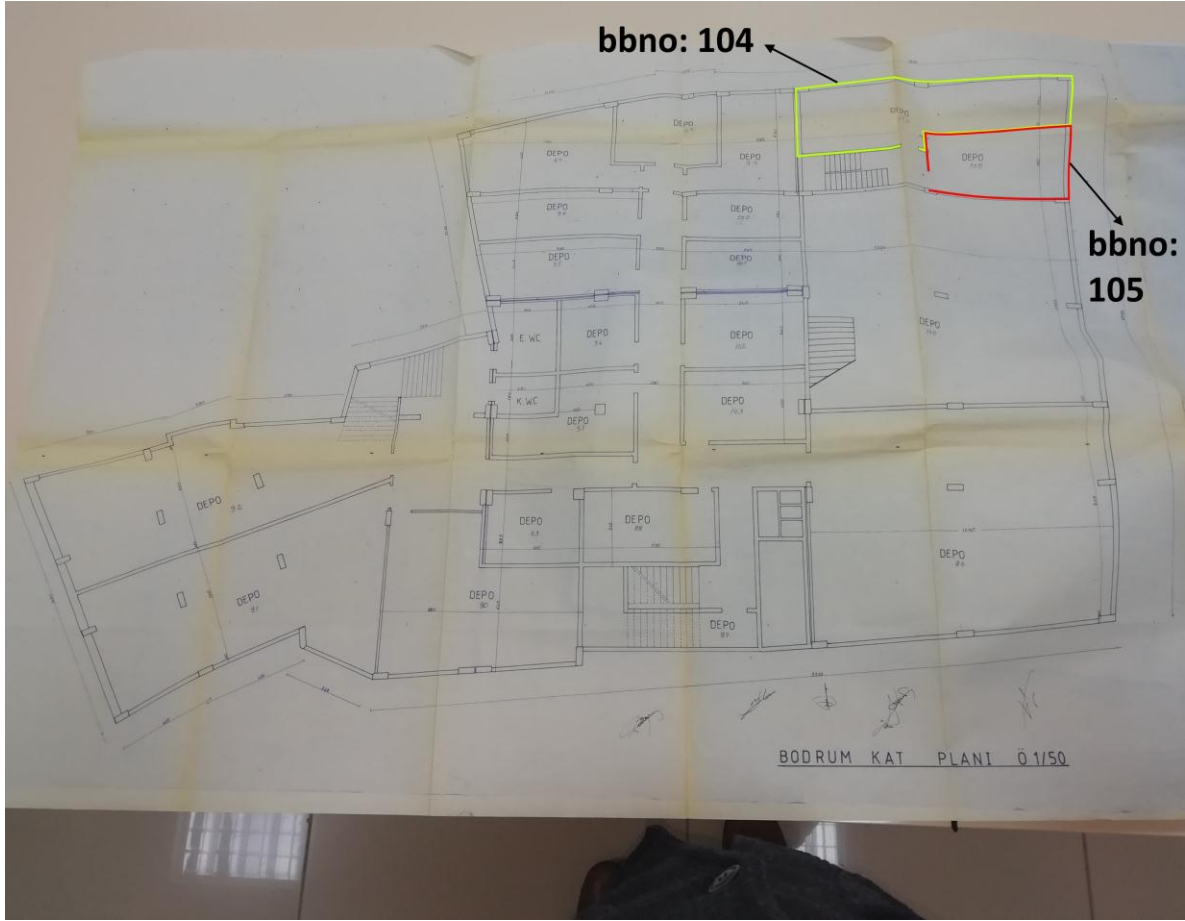
PARSEL NO: 35

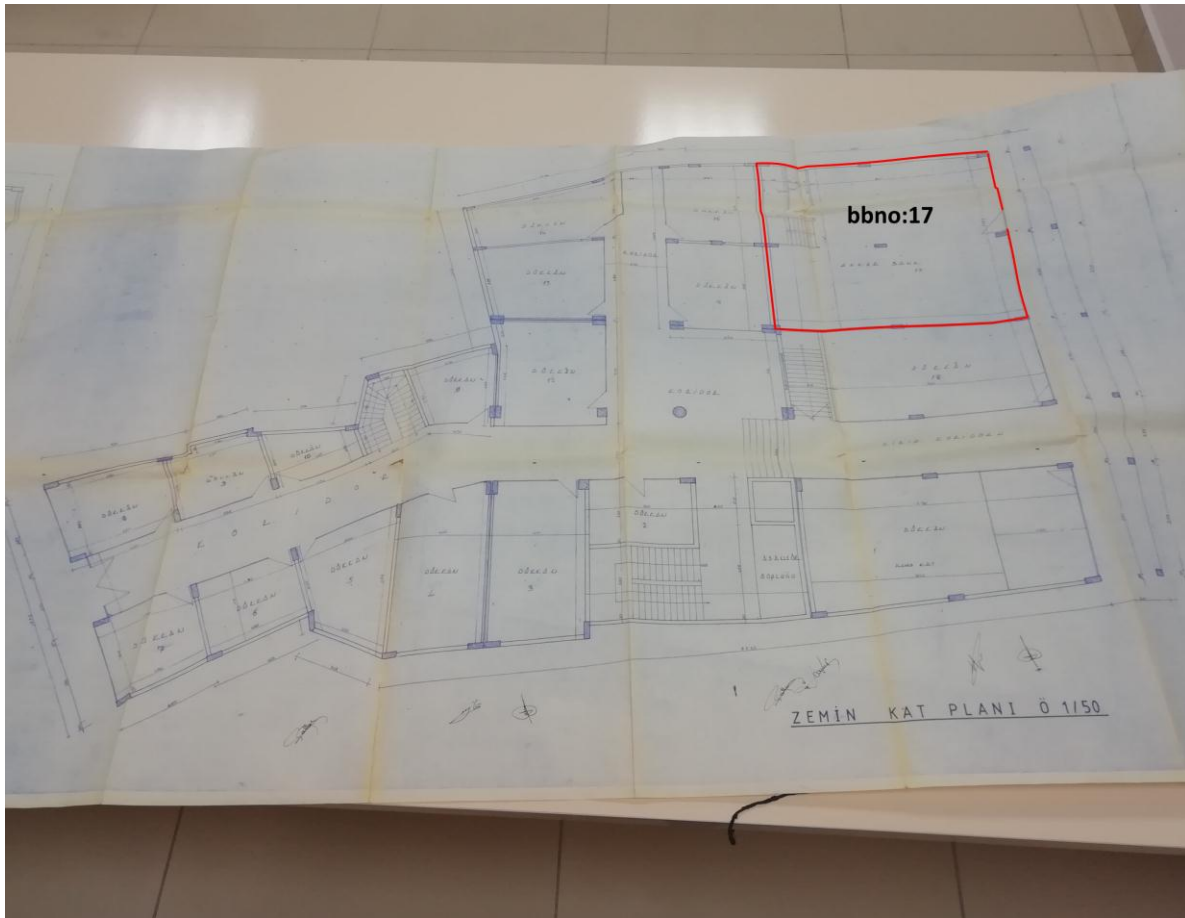
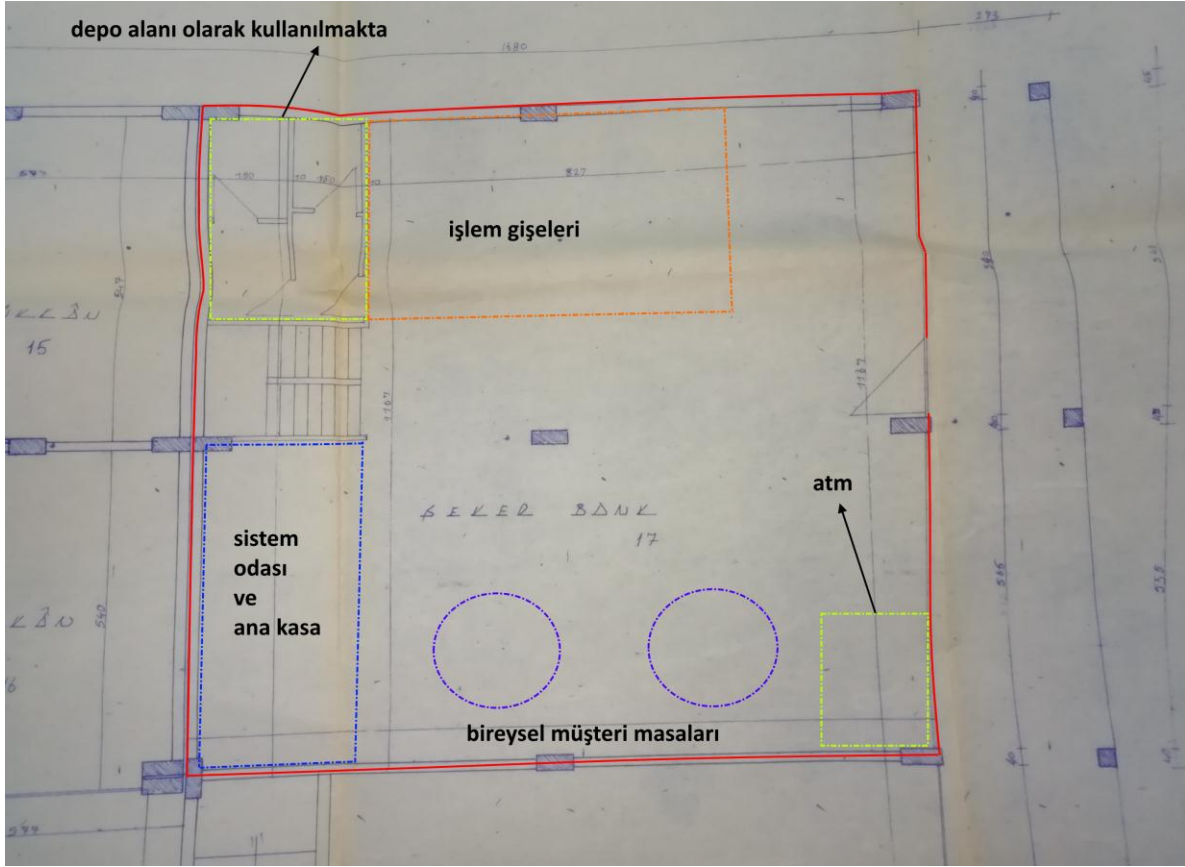
İMAR DURUMU: B - 6 Bitişik nizam altı katlı ticaret alanıdır. İlgili parsel Koruma İmar planı yönetmeliğinin 8.8 maddesine göre eski esere cephe aldığından her türlü inşai ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

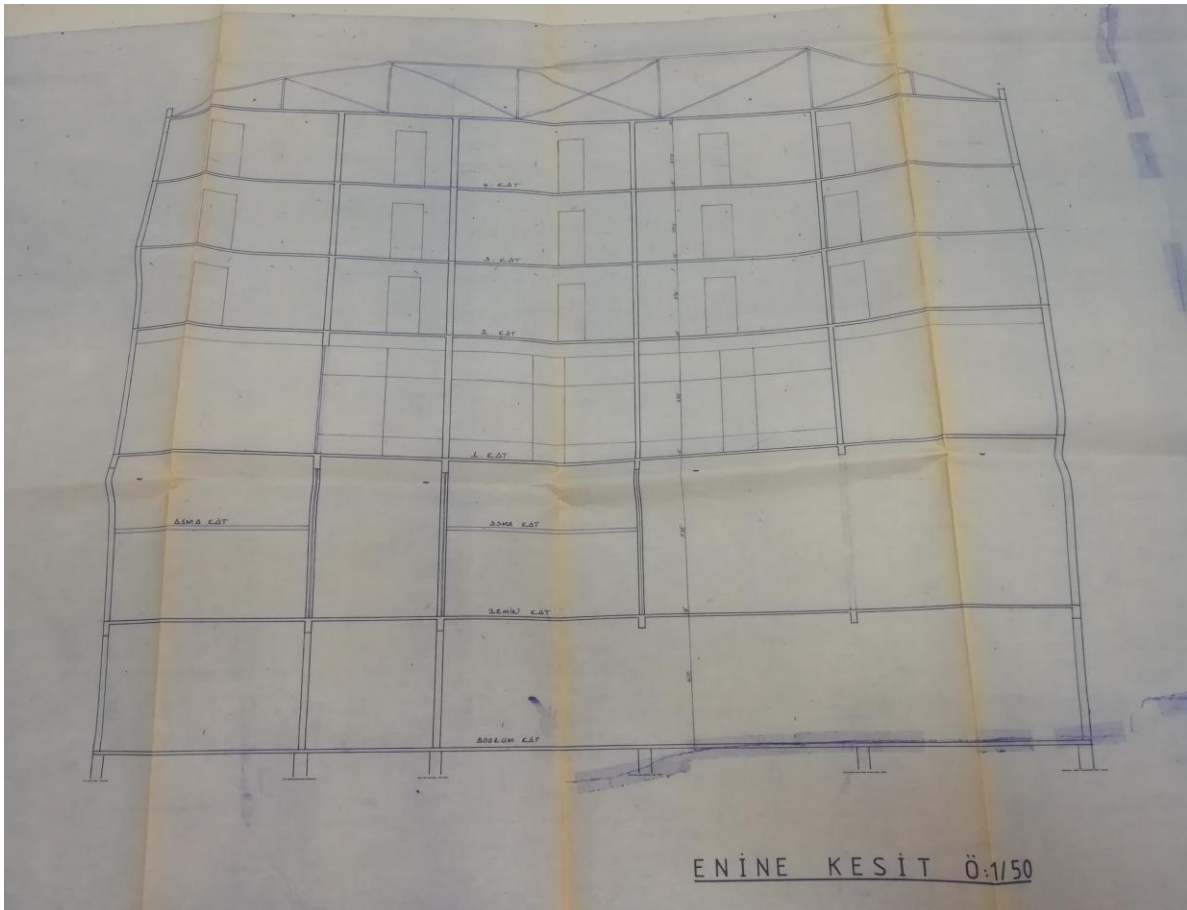
Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.05.1990 gün ve 1226 sayılı karar eki olan 30L-1c nolu 1/1000 ölçekli uygulama koruma imar planı örneğidir.

11.05.2020
Ufuk YÜCEBAYRAK
İmar ve Şehircilik Müdürü 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







İnşaat Ruhsatnamesi

T. C. İl İlçesi Belediye

Cilt No. Sahife No. Dosya No. 147

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi)

Semti : Mahallesi : Cihanniyet Caddesi Sokağı : Topraklı Mahallesi

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

Bölüm II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu

A. Yapı sahibi : Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi : Orhan 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. (M2)	Kullanma amacı	Yüzölç. (M)	KOD
1. Ev Daire sayısı ()		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı ()		9. Ötel, 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 (*)

Taşıyıcı Sistem	
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi :	Yığmanın cinsi :
1. Çelik ☒	1. Braket ☐
2. Betonarme ☐	2. Tuğla ☐
3. Alıçap ☐	3. Taş ☐
4. Diğer ☐	4. Kerpiç ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	5. Diğer ☐
1. Sağ çelik levha ☐	NOT
2. Beton blok ☐	İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan c. olan karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.
3. Braket ☐	
4. Tuğla ☐	
5. Alıçap ☐	
6. Taş ☐	
7. Kerpiç ☐	
8. Diğer ☐	

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

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Kat sayısı ve yüksekliği	
a. Yapının kat sayısı(*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 4
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 3
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	1
c. Yapının maliyeti(**)	1. Yapının özelliğine ve mahalli rayce göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı ? T.L.
	2. Yapının Belediyece 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 yerli (adresi), 8440 Lira ve fennî 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

III. Kestaneözü İlçesi Kestaneözü Belediyesi

Cilt No. Sahife No. Dosya No. 147-B Blok

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi)

Semti : Mahallesi : Cumhuriyet Cad. Sokağı : Topcuoğlu 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 Seyfi Patırbanoğlu Resmi daire veya kuruluşun ismi : Yapı kooperatifi ise, unvanı : Diğer şirket veya kurum ise unvanı : Yapı müteahhit tarafından yapıyacak ise, Adı Soyadı ve adresi : B. Yapı sorumluluğu alanın Adı ve soyadı : Adresi : Unvanı :

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

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

NOT : 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız. 2) 3, 4, 5 içine sadece Bölüm IV C/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 ()		12. Atölye		
6. Depo, ardiye ()		13. İmalathane		
7. Depo, ardiye ()		14. Hastahane		
8. Depo, ardiye ()		15. Okul		
9. Depo, ardiye ()		16. Cami		
10. Depo, ardiye ()		17. Resmi daire		
11. Depo, ardiye ()		18. İsmi :		
12. Depo, ardiye ()		19.		
13. Depo, ardiye ()		20.		
14. Depo, ardiye ()		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 : 1. Çelik ☒ 2. Betonarme ☐ 3. Ahşap ☒ 4. Diğer ☐ Yığmanın cinsi : 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 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 ☐ içine (X) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (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 (**) T.L.

1. Yapının özelliğine ve mahalli rayice bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı ? T.L. 2. Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet fiyatı (Arsa kıymeti hariç) T.L.

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

Bölüm VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harç		
Ceza	51.515	00
Toplam		

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 : Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası : Muhasebecinin imzası : Belediye Fevkalat Müdürünün imzası :

Lütfi ERGİLER Belediye Başkanı V.

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Cilt No. : 24
Sahife 26

İş : Topraklı - Cumhuriyet
Marsel No. :

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
Doğru 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. : KASTAMONU

İlçe : KASTAMONU

Belediye : KASTAMONU

BÖLÜM 1- Yapının yeri (Adres) * Belgenin verilis nedenini belirtiniz

BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yeminli Büro

Özel kişi ise Adı, Soyadı : Orhan Seyfi Pothobanpki

ve adresi : []

Resmi daire veya kuruluş : []

İse [ismi] : []

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) Bıtmış yapı için verilmiştir []

b) Yerin 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

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 []

b) Yığma

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

2- Apartman

3- Dükkan

4- Posaj içindeki dükkan sayısı (54 B319)

5- İşhanı büro için-deki işyeri sayısı (52)

6- Depo ardiye

7- Garaj - hangar

8- Sinema

9- Otel

10- Lokanta

11- Fabrika

12- Atölye

13- İmalathane

14- Hastane

15- Okul

16- Cami

17- Resmi daire

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 Çeş di

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

P

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları

Daire

Bir adedinin yüzölçümü m

1. Odalı

2. Odalı

3. Odalı

4. Odalı

5. Odalı

6. Odalı

7. Odalı

c) Dairede kaç kişi yaşıyor ()

Dairenin Özellikleri

Olan

Olmayan

Toplam

Mutfak

Banyo

Helâ (wc)

Parke

Döşeme

Marley

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve fenni şartları yazılı 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 mabuzla [] dillmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun

Muhasebecinin

Adı Soyadı : 20.2.1986

Adı, Soyadı : 2981 sayılı yasaya göre

Tarih : []

Tarih : İşlem görmüştür.

İmza : []

İmza : []

Belediye Fen ve İmar Müd. Yetk. nin

Adı Soyadı : []

Tarih : []

İmza : []

(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 329	
7. Ada no 329		8. Parsel no 35			
9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		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 -		
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Kastamonu			21. Kurum sicil numarası -		
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	-
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 EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULUN (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		
45. Dolgu toplamı			52. Kurum sicil no 5		
46. Kazı toplamı			53. Ada sicil no 10863		
47. Harice çıkacak kazı toplamı			54. İmzası 		
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-kanal harcı					Trafik Komisyonun..... sayılı
Bina-İnşaat harcı					kararı gereğince parselinde
Ceza					otopark ihtiyacı karşılanamamış
					olduğundan TL.
					otopark bedeli tahsil edilmiştir.
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan					
İmza sahibinin de 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

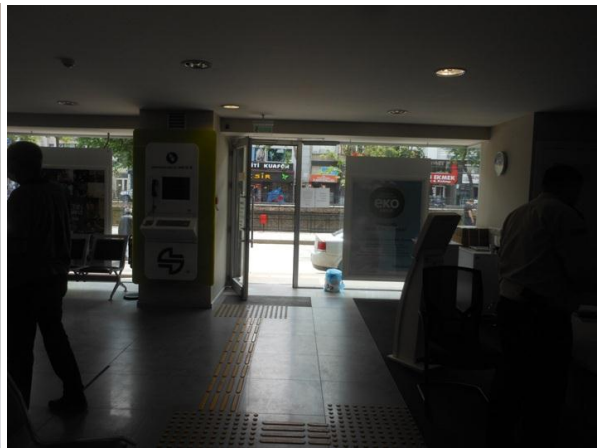
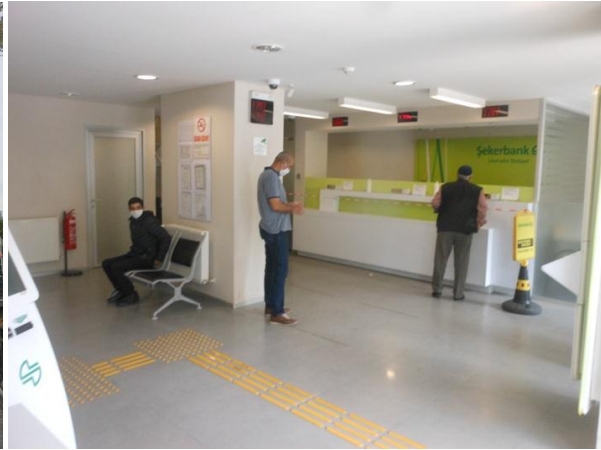
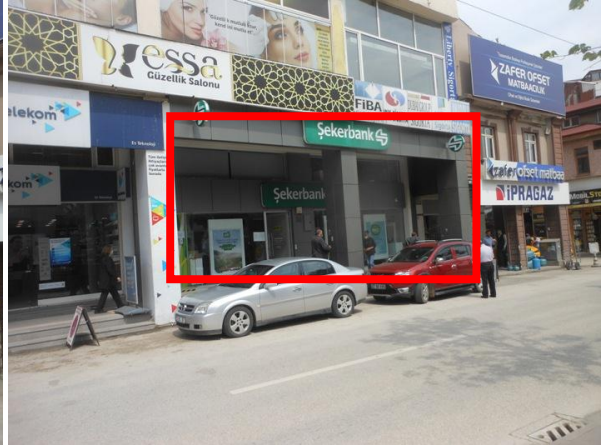
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KASTAMONU, İlçe:MERKEZ,
Mahalle:TOPÇUOĞLU,
Caddesi:Sokak:CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı
No:26, Ada:329, Parsel:35
Arsa Alanı : 1085,23 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 267,70 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 17

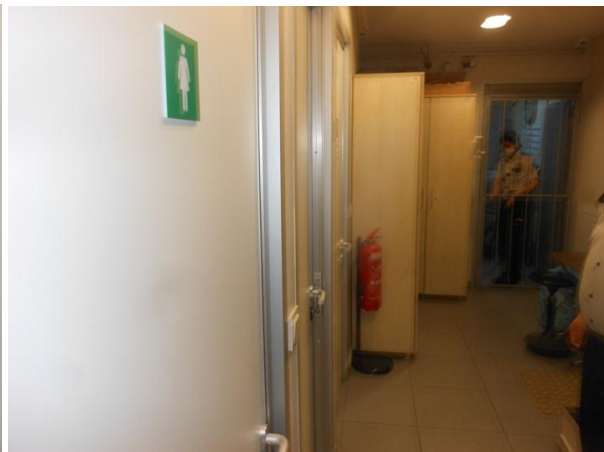
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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.









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.


İlker 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 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