

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

Rapor Numarası: SKR-2020-00107

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020



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:	:	08.01.2021
Rapor Tarihi	:	31.12.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00107
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kastamonu ili, Merkez ilçesi, 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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.106.000
KDV Dahil	6.025.080

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	25.530
KDV Dahil	27.572

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

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.....	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Merkez İlçe (Kastamonu).....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
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	29
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
8.2	Nihai Değer Takdiri	31
9	EKLER	32

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00107

Raporun Türü : Kastamonu ili, Merkez ilçesi, 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 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 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 ili, Merkez ilçesi, 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.

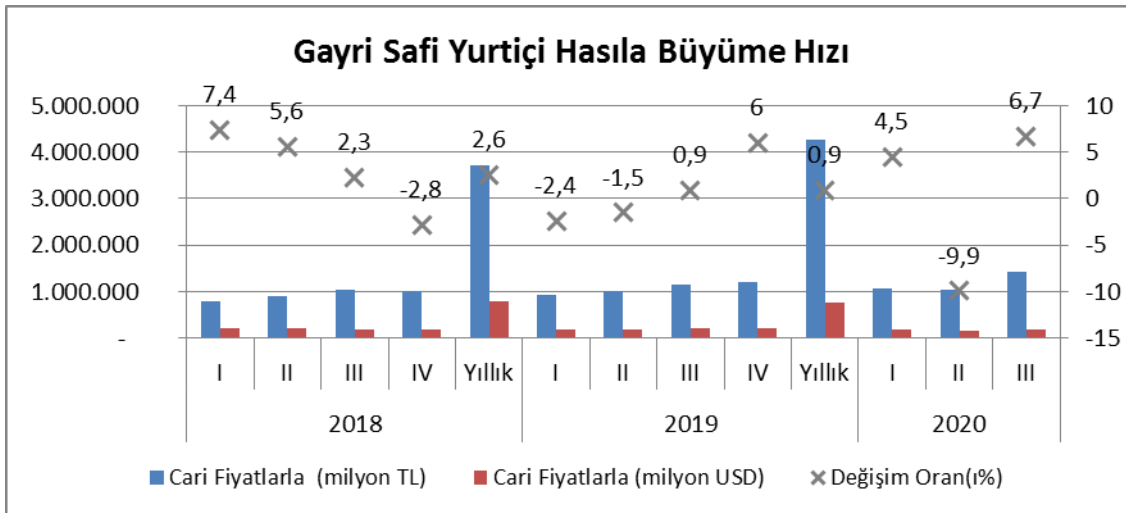
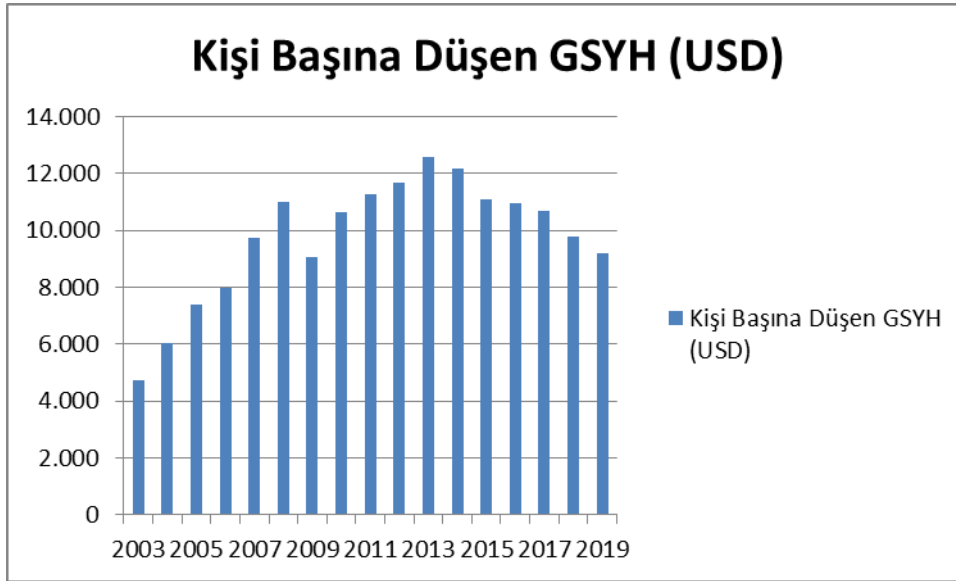
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

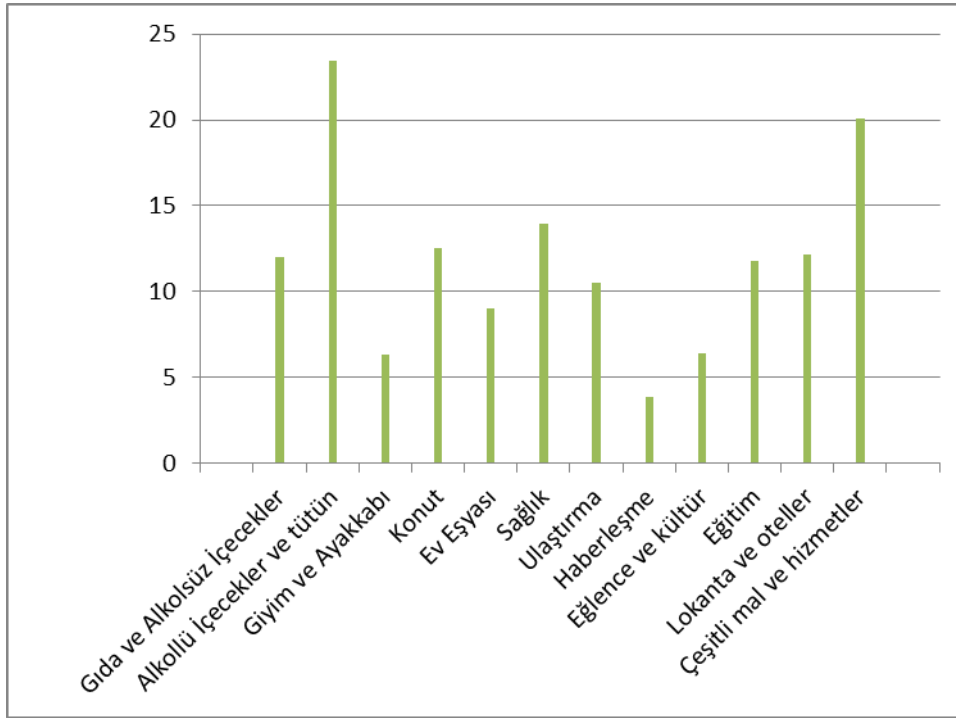
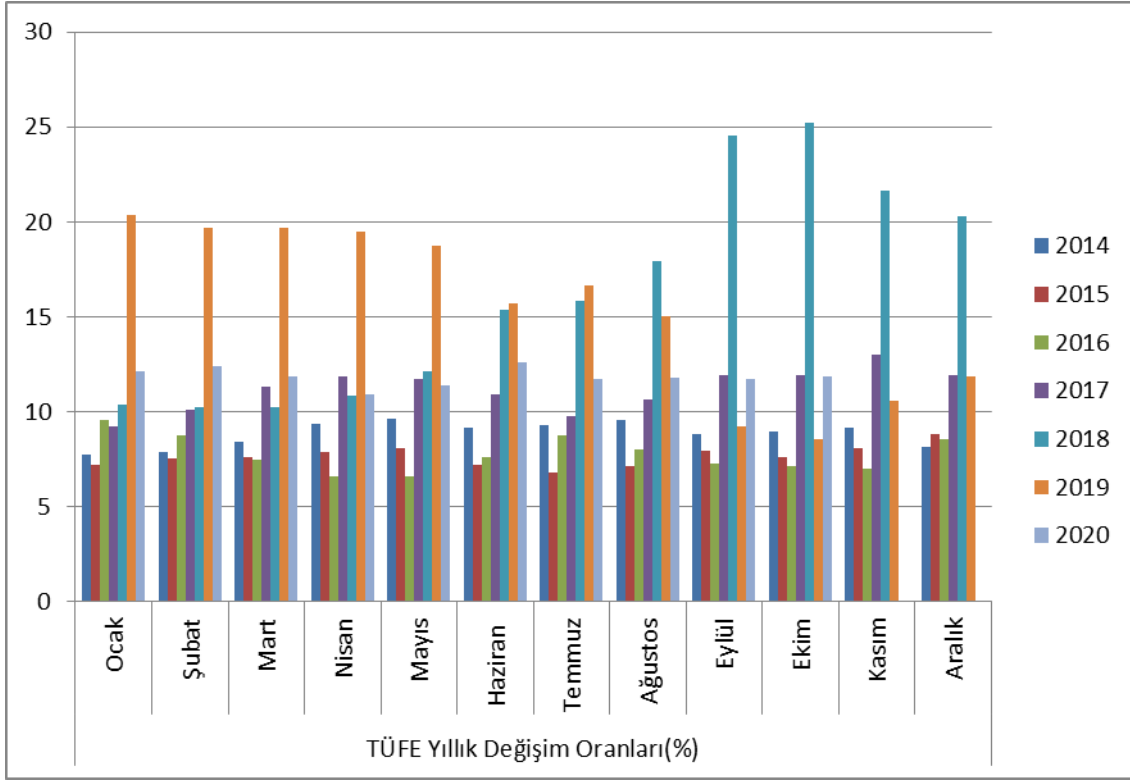
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye 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 itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. 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 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 ülkelere 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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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

eyreğinde 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 artığı 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 ve 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33’lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye’de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5’e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94’e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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 oluşturmıştır.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

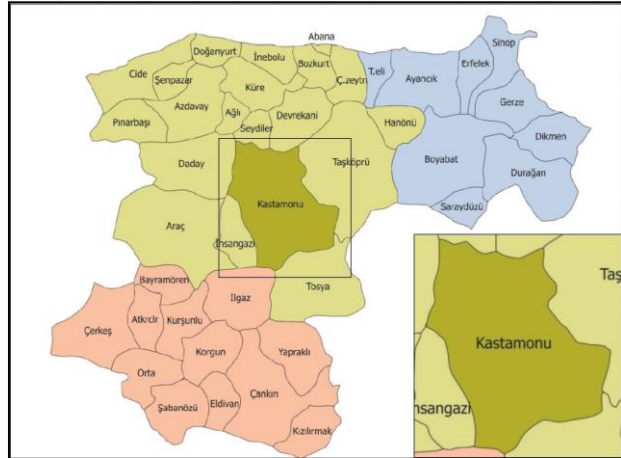
4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

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 ilçeye ulaşım süre ve konfor bakımından iyileştirilmiştir.

Kırsal yerleşimi de barındıran Kastamonu Merkez ilçe 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.

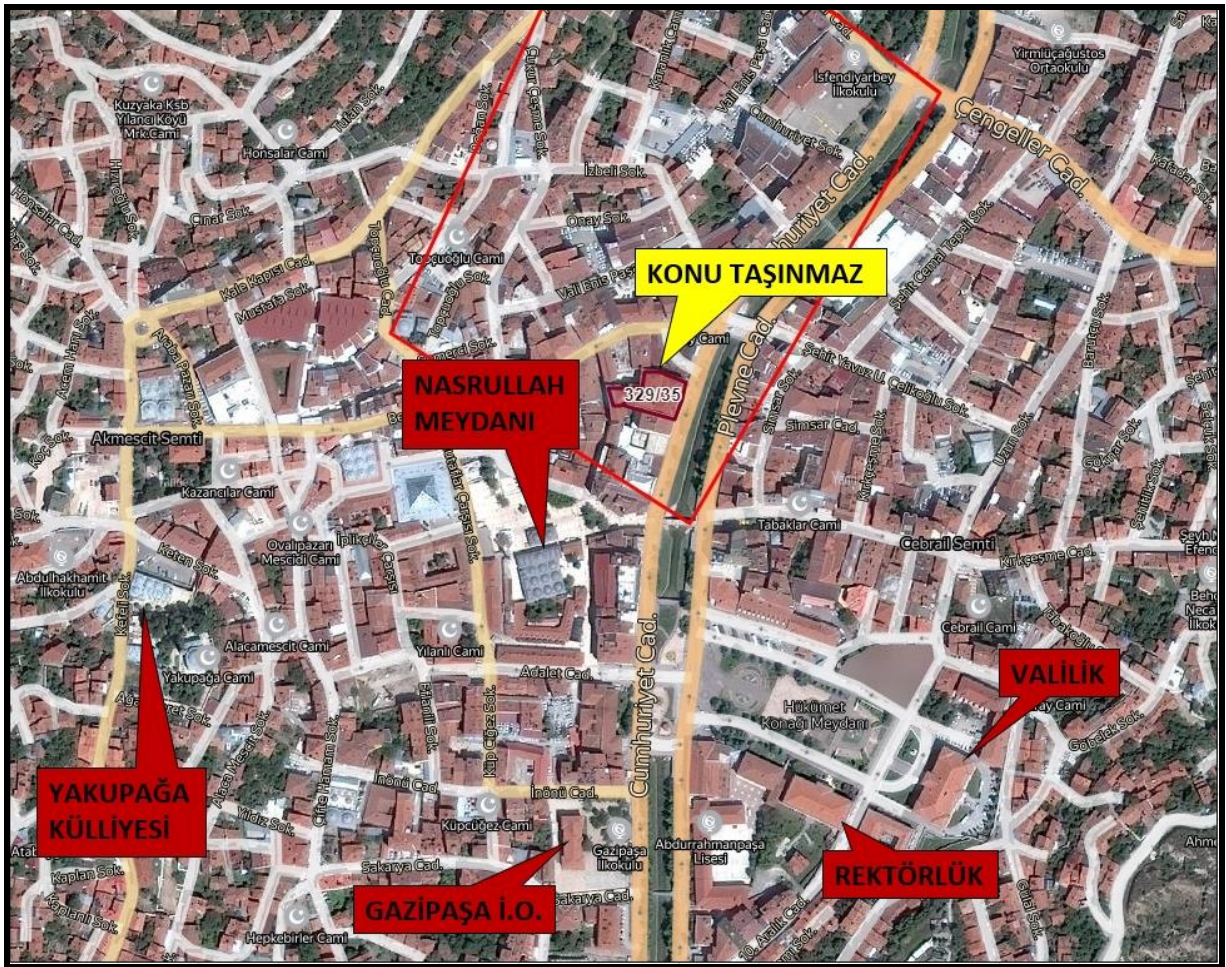


İlgaz Tüneli'nin açılması ile birlikte il nüfusu ulaşımın kolaylaşması, Kastamonu Üniversitesi'nin bölüm ve kontejanının artması, inşaat başta olmak üzere entegre tarım ve sanayi alanında yaşanan hızlı büyüme olarak tespit edilmiştir. 2017 yılında geliştirilen senaryoya bağlı olarak ilin genel nüfusunun 2023 yılında 384.836 olması beklenirken 2018 yılı itibariyle 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 ilçesi, 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 ilçesinin 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, külliyele, 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

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 önlemler ekonomiyi olumsuz yönde etkilemiş, özellikle ticari gayrimenkul piyasası olumsuz yönde etkilenmiştir.
- Pandemi sürecinin ne zaman sona ereceğinin bilinmemesi, kısıtlamaların yeniden yapılması gerekliliğinin ortaya çıkması ile ekonomide yaşanan olumsuz etkinin daha uzun vadeye

yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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 karşılaşılması 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/büyükölük/yaş/ınşaat 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 büyükölük 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	800.000 TL	53.333 TL	Tokatlı Emlak, 0533 250 81 50	Gayrimenkulün hisasında 15m2 alanlı dükkan 800.000TL'den satılıktır. Talep edilen fiyat yüksek olup, satılabilir rakamın 700.000 TL olduğu beyan edilmiştir. Şuan için talep olmaması nedeniyle satıştan bir süre vazgeçildiği 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 nolmal katlı 15 m2 oturumlu işyeri
4	Belediye Caddesi	110	110	2.250.000 TL	20.455 TL	Sahibinden 0 (532) 245 36 96	Toplam 110 m2 oturumlu birleşik durumda dört adet dükkan



Satılık Emsal Krokisi

1. Bodrum katlar 25/100, asma katlar 50/100, 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)	800.000	8.000.000	800.000	2.250.000
Pazarlık Payı	15%	0%	15%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	680.000	8.000.000	680.000	1.800.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	15	225	32,25	110
Birim M2 Değeri	45.333	35.556	21.085	16.364
Konum Düzeltmesi	-10%	-20%	25%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	-50%	0%	-30%	-10%
Cephe Düzeltmesi	10%	0%	10%	17%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-50%</i>	<i>-20%</i>	<i>5%</i>	<i>22%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	22.667	28.444	22.140	19.964
Ortalama	23.304			

17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için zemine indirgenmiş birim m² değeri 23.304 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkân nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Pazar Değeri
17	268	201	23.304 TL	4.684.018 TL	4.684.000 TL

Depo niteliğindeki bağımsız bölümler için zemin kat için bulunan değer %10'u alınmış ve birim m² değer 2.330 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	93.200 TL	93.000 TL
105	35	2.330 TL	81.550 TL	82.000 TL

Pazar yaklaşımına göre 3 adet taşınmazın toplam değeri 4.859.000 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.

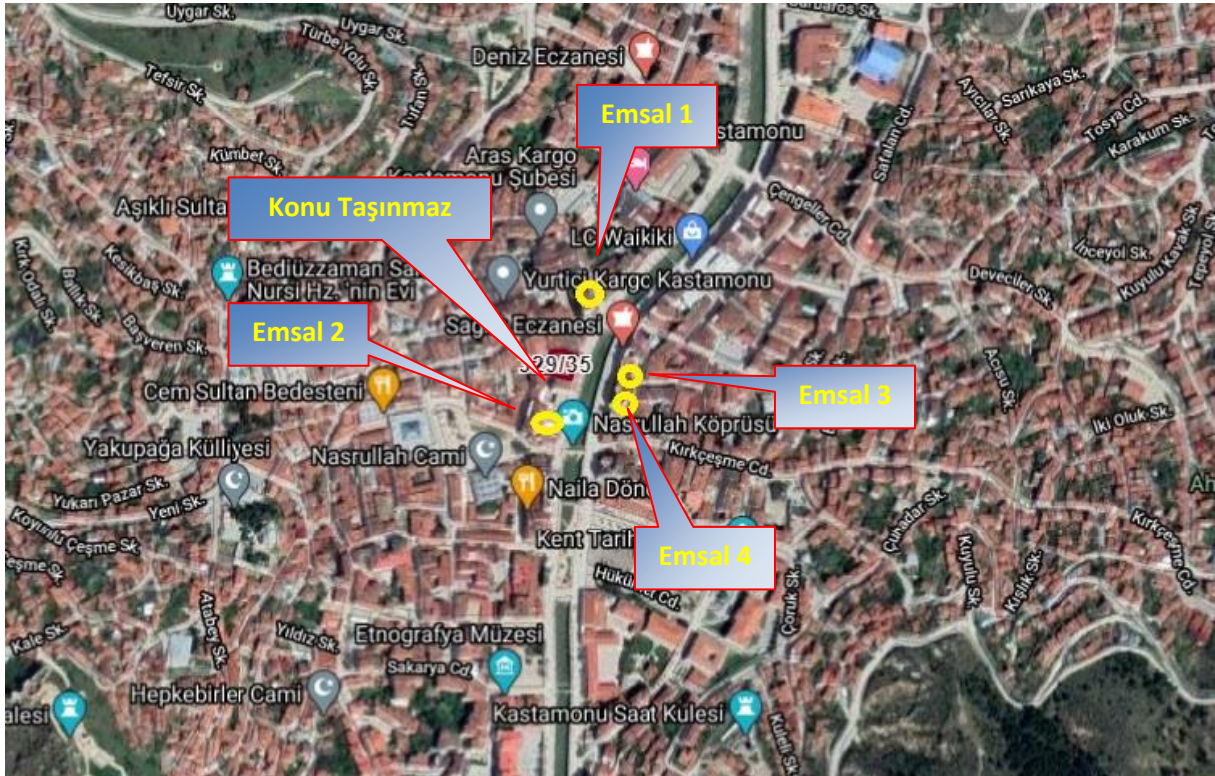
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar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

1. Bodrum katlar 25/100, asma katlar 50/100, 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

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	82,5	15.500 TL	188 TL	Doruk Emlak, 0533 616 03 00	Cumhuriyet Caddesi üzerinde, karşı cephede Vakıfbank yanında 50 m2 giriş, 50 m2 bodrum, 50 m2 1.katı olan dükkân aylık 15.500TL'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	15.500
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.000	35.000	30.000	12.400
Büyükölük(m2)	15	225	225	83
Birim M2 Kirası	200	156	133	150
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-50%	0%	0%	-15%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-8%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-50%</i>	<i>-10%</i>	<i>-8%</i>	<i>-15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	100	140	123	128
Ortalama	122,6			

17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için zemine indirgenmiş birim m² kira değeri 122,6 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuv Aylık Kira Değeri
17	268	201	122,61	24.643,82	24.600 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 Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
24.600	295.200	0,060	4.920.000	4.920.000

Yapılan araştırmalarda kiralık depo emsaline ulaşamamıştır. Zemin kat için bulunan değer %10'u alınmış, 12,26 TL değere ulaşılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri
104	40	12,26	490 TL	500 TL
105	35	12,26	429 TL	430 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 Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
104	500	6.000	0,060	100.000
105	430	5.160	0,060	86.000

Rapor konusu 3 adet taşınmazın toplam değeri gelir yaklaşımı ile 5.106.000 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 25.530 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	4.684.000	93.000	82.000
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	4.920.000	100.000	86.000

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 5.106.000 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. 07.07.2020 tarihinde SEKR-2020-0067 rapor numaralı ile rapor hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

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.

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.106.000
KDV Dahil	6.025.080

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	25.530
KDV Dahil	27.572

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 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		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	MERKEZ							
	Mahallesi	TOPÇUOĞLU							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²	
6	129	35	ARSA				1.081,23	m ²	
Sınırı	Planında								
Zemin Satış No: 11115499 ÇEK Kodu kullanılarak sorgulama hizmetleri kullanılabilir.									
KAT MÜLKİYETİ			KAT İRTİFAK			DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli			Niteliği			X Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.80			Doksan			350/1000	1	24301	17
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi Tazminat ŞEKER PİRGE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİŞEKER 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 Tam								
Geldisi		Yerimye 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 harcı ve diğer giderler tapu idaresine tahsis edilmiştir. * Tapu harcı ve diğer giderler tapu idaresine tahsis edilmiştir.									

DMO Resmî İlg. Mkt. Dönör Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 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	m²
		129	55	ARSA		1.985,23 m²	
Sınır		Planlıdır					
Serinin Gözetim No: 11128267 - QR Kodu kullanılarak tapu verisinin doğruluğu kontrol edilebilir.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		X Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlımsız Bim. No.
0,90		Düğü		100/4000			0,00000000
BAGIMSIZ BÖLÜM Edinme Sebebi TİCARET SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Titled Kişiliklerin Çevresinde Doğrudanlığı ile alınmıştır. YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI:06.96.1986							
Sahibi		SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Gözetim		Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	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 diğer resmi belgelerin doğruluğunu gösterir. 2) Tapu ve diğer resmi belgelerin doğruluğu için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							

D.M.O Başım İlg. Mkt.

Diğer Serinoya İşlenmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ		İl	KASTAMONU		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	MERKEZ					
		Mahalləsi	TOPÇUOĞLU					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkil						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü		
			329	35	ARSA	ha	m ²	dm ²
							3.085,23 m ²	
		Sınır	Planında: Zemin Sıra No - 11119168 - 06 Kada kullanılarak taşınmazın her bir parçası ayrı birer parçadır.					
		KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
		Satış Bedeli	Niteligi	X Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
		8.00	Döpe	88.0000	-	000000	100	
		Edinme Sebebi	Tanrıhan SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilikten Ücretsiz Değişikliği ile YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI 04.06.1986					
		Sahibi	SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
		Cilt No.	1106	6	188		17/01/2020	Cilt No.
		Sahife No.	 Sicil No: 11119168 Sahiplik KURU Tarih: 17/01/2020					Sahife No.
		Sıra No.						Sıra No.
		Tarih						Tarih
		HET: *Mevkidi geyikler ve diğerleri için ayrı birer parçadır. **Tasarrufların her bir parçası ayrı birer parçadır.						
		D.M.O Basın İkt. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199						

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090220262397	2020-11-25-16.31.05.223564	26239

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	11119367	AT Yüzölçüm(m2):	1085.23
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//104
Cilt/Sayfa No:	6/587	Arsa Pay/Payda:	100/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515646247	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 1106	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cLYcbinJ9f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090220262397	2020-11-25-16.31.05.223564	26239

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	11119368	AT Yüzölçüm(m2):	1085.23
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//105
Cilt/Sayfa No:	6/588	Arsa Pay/Payda:	80/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

10 mm

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515646248	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 1106	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pWE32sICIT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



mm

2 / 2

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090220262397	2020-11-25-16.31.05.223564	26239

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtifaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	11119409	AT Yüzölçüm(m2):	1085.23
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//17
Cilt/Sayfa No:	6/500	Arsa Pay/Payda:	350/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

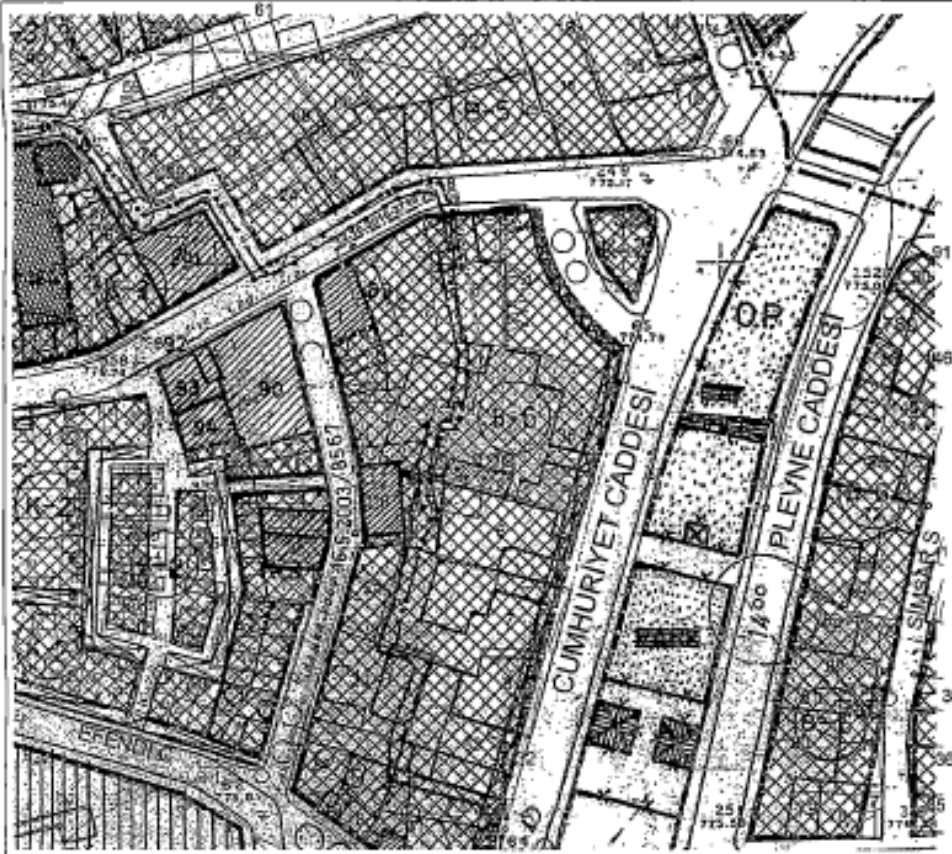
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515646249	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 1106	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4w4K77YVe_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



İLİ : KASTAMONU
İLÇESİ: MERKEZ
MAHALLESİ: TOPÇUOĞLU

İMAR DURUMU NO: 7102

KD, PAFTA NO: 6

ADA NO: 329

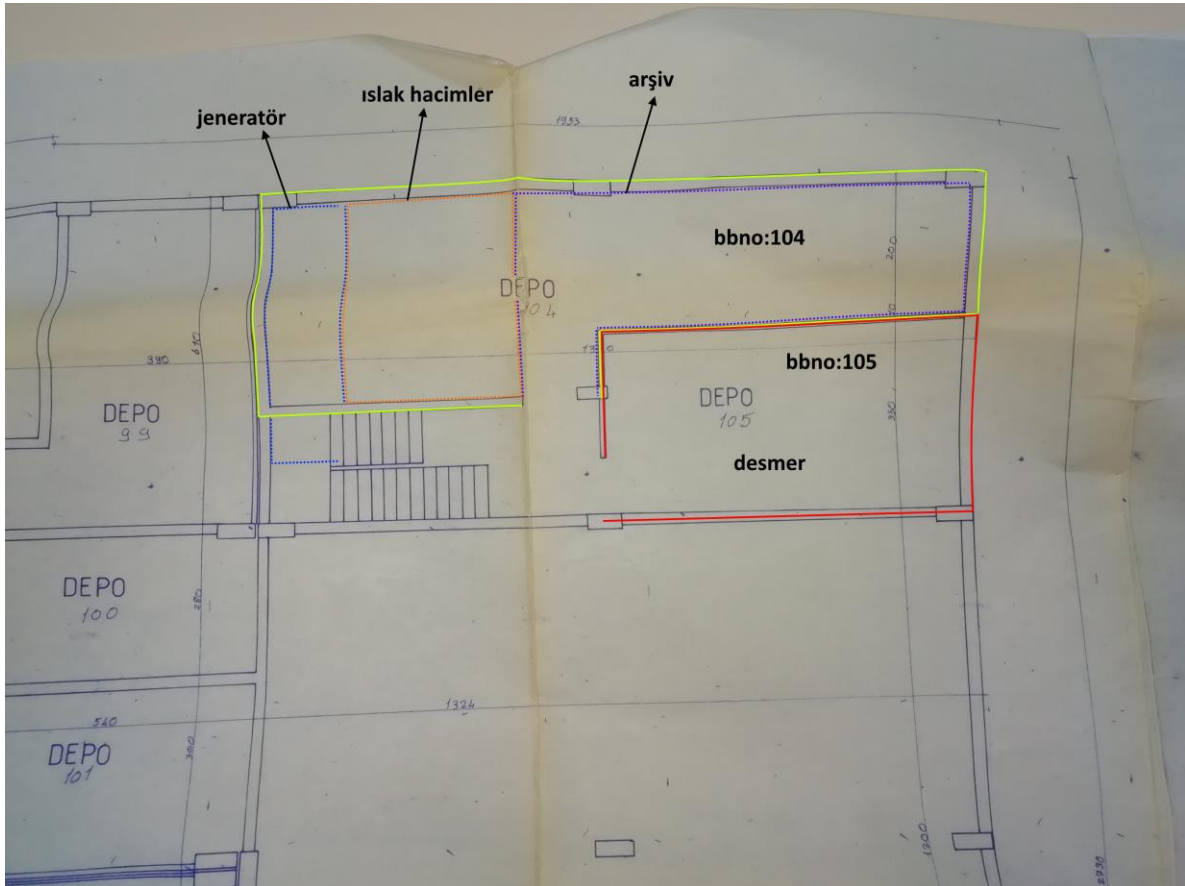
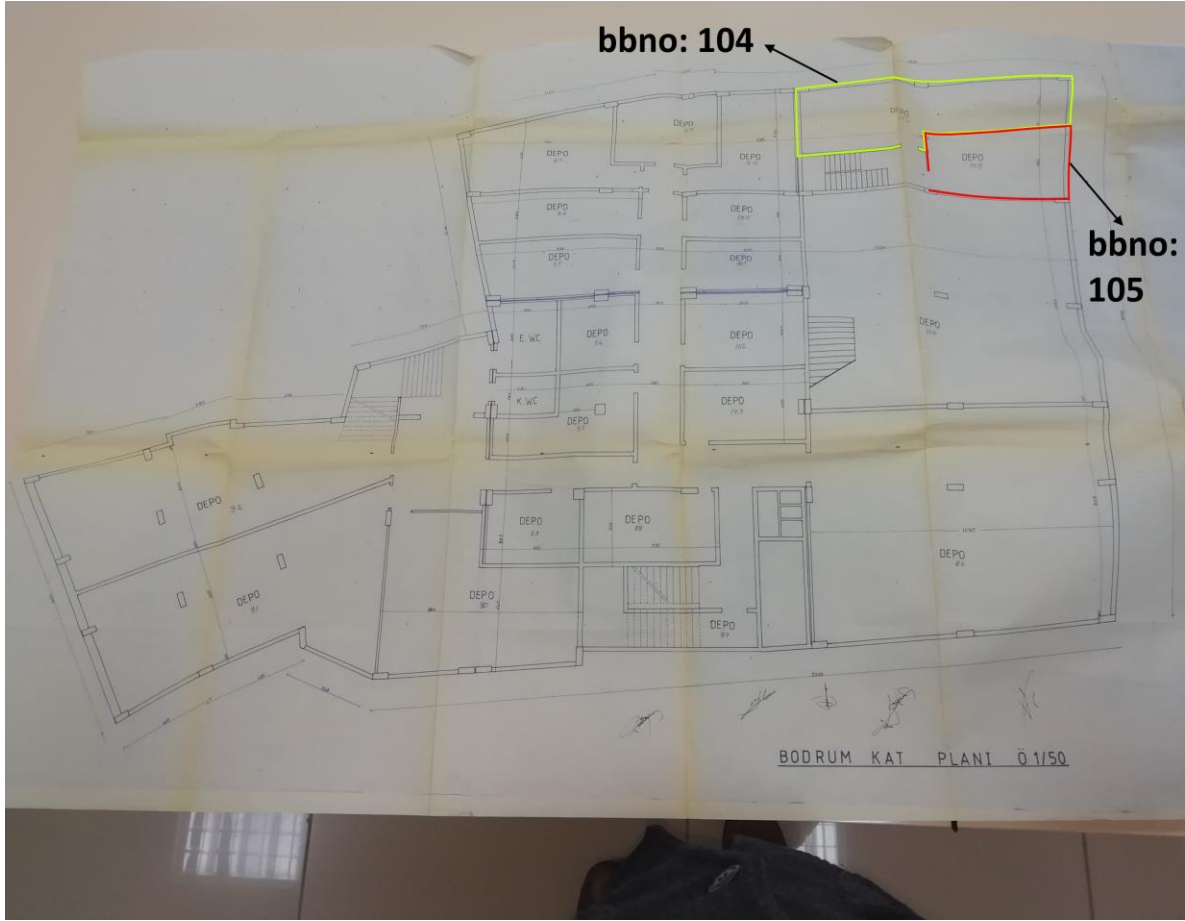
PARSEL NO: 35

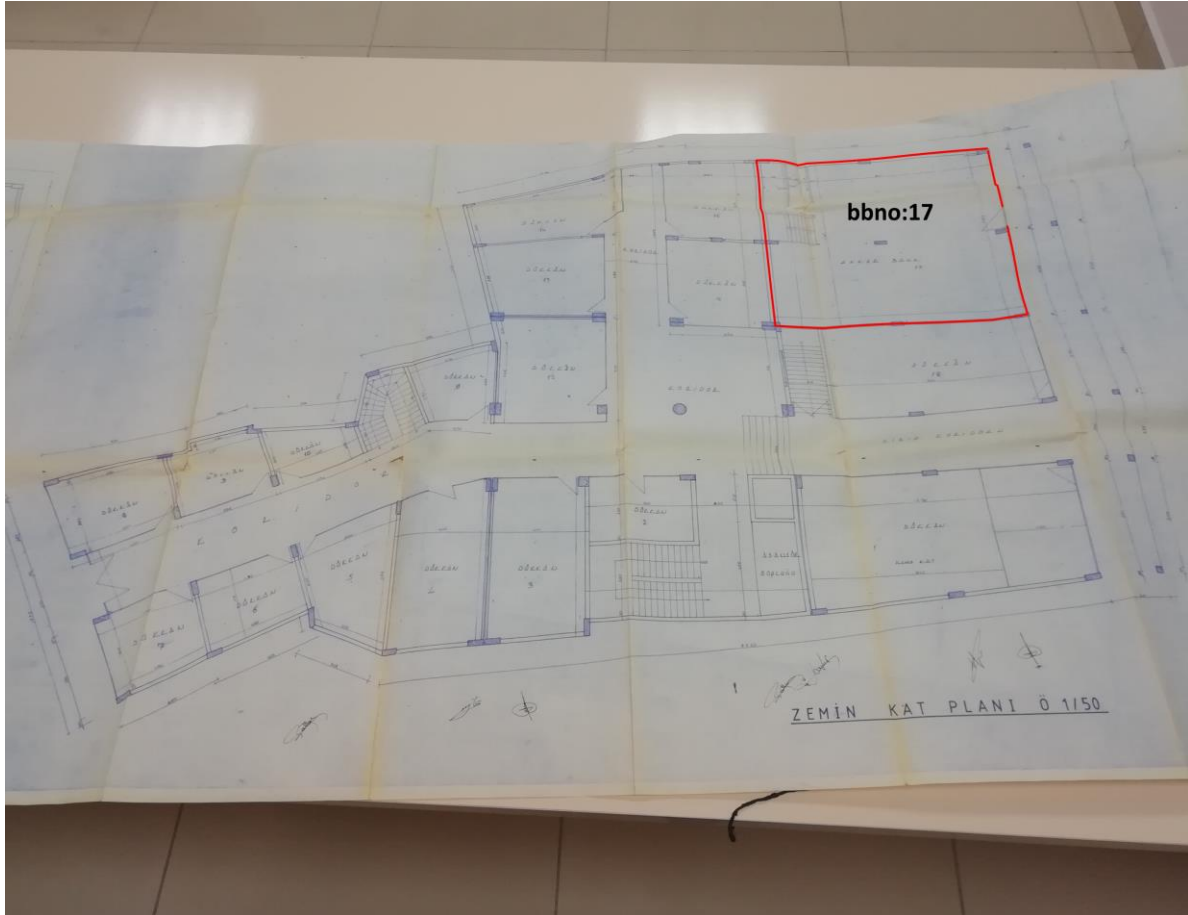
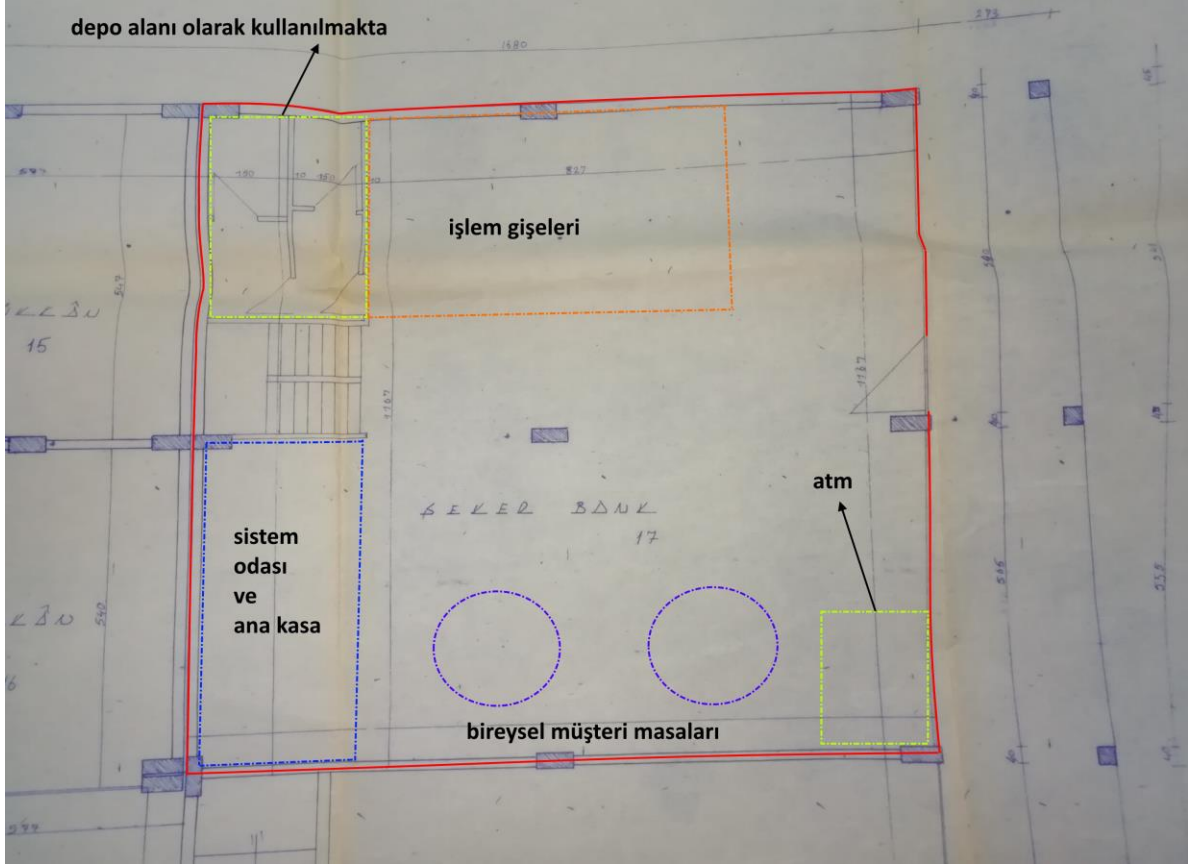
İMAR DURUMU: B - 6 Bitişik nizam altı katlı konut alanıdır.
İlgili parsel Koruma İmar planı yönetmeliğinin 8.8
maddesine göre eski esare cepheli olduğundan her tarafta
inşaat ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı KÜRS
Yerel Yönetim Kurumundan izin alınacaktır.

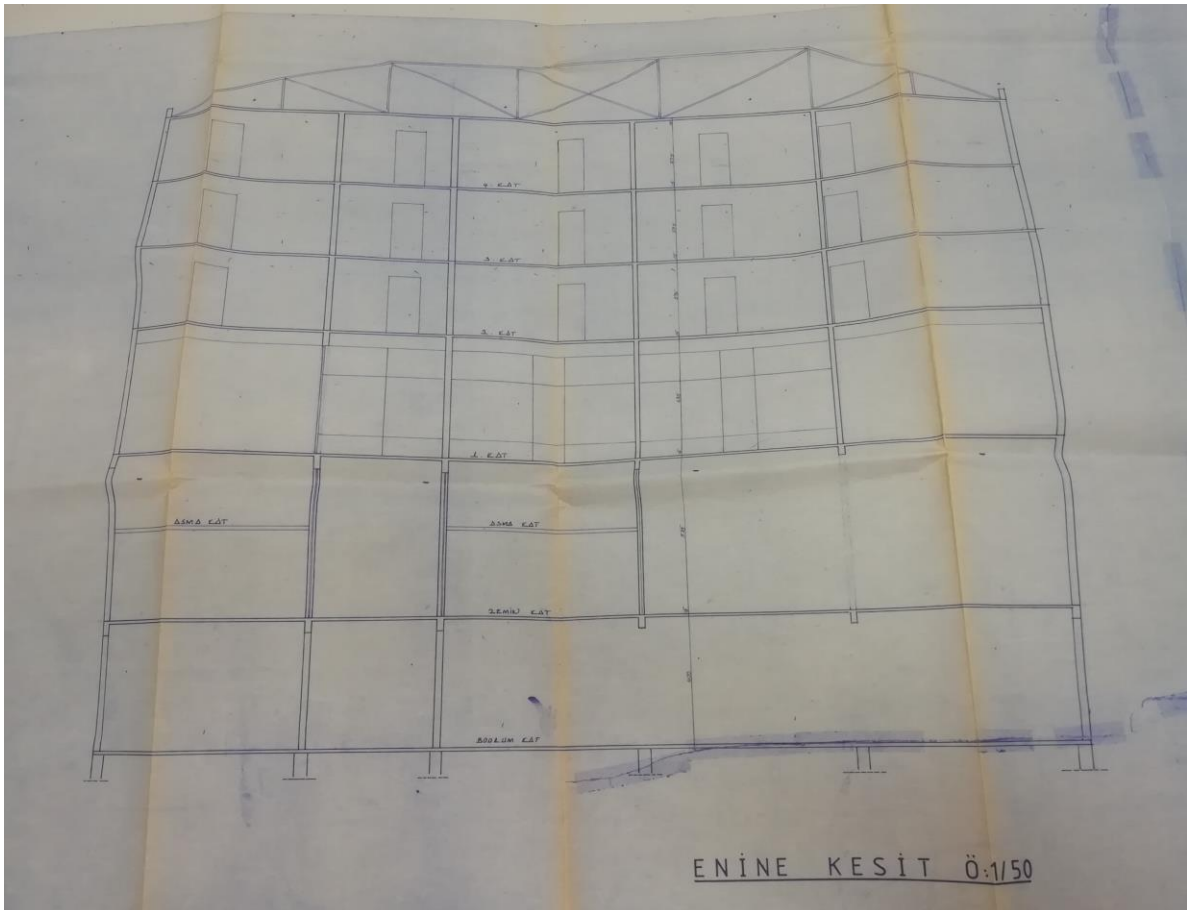
Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun
28.05.1990 gün ve 1226 sayılı karar eki olan 30L-1c nolu
1/1000 ölçekli uygulama koruma İmar planı örneğidir.



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 0:1/						
YAPININ	SAHİBİ					
	AMACI					
	CİNSİ					
RÖLEVE PROJESİDİR. (İmar Affı için)						
İL	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU







T. C. İlçe Belediyesi İnşaat Ruhsatnamesi

Cilt No. Sahife No. Dosya No. 147

A. Beld

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi)

Semti : **Cumhuriyet Caddesi**
Mahallesi : **Topraklı Mahallesi**
Sokağı : **Topraklı 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 Sokakı**
Unvanı : **İnşaat Müh.**

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

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

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. 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, stelye, 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		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin cinsi :	Yığmanın cinsi :	
1. Çelik ☒	1. Braket ☐	
2. Betonarme ☐	2. Tuğla ☐	
3. Alçı ☐	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 ☐	
3. Braket ☐	İçine (X) koyunuz.	
4. Tuğla ☐		
5. Alçı ☐		
6. Taş ☐		
7. Kerpiç ☐		
8. Diğer ☐		

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

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti		KOD
a. Yapının kat sayısı(*)	Toplam 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 Belediye 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- Malik bulundugu arsasına verilen projeye göre yeniden bina yapacağı.
2- Verilen ruhsat harici hiçbir iş yapmayacak.

Yukarıda yerli (adresi), **6410** ve fenni şartları yazılı **6410** için **6410** 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 **6410** tarih sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı 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 :
Sokağı : Cumhuriyet Cad.
Varsa bina numarası : Topcuoğlu
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
Resmî daire veya kuruluşun ismi :
Yapı kooperatifi ise, unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılayak ise :
Adı Soyadı ve adresi :
B. Yapı sorumluluğu alanın :
Adı ve soyadı :
Adresi :
Unvanı :

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1— Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2— Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☒
(Diğer bölümlerde sadece ilâve 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. (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölç. (M ²)	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. Resmî 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, kısımları 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 ☐ içine (X) koyunuz.

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

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı :
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 rayıca bir (M2) sinin takribî 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		

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

Yapı sorumluluğunu alanın imzası : Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası : Muhasebecinin imzası : Belediye Fevkalâde Müdürünün imzası :

Lütfen İMZA Belediyemize V.

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Cilt No. : 24
Sahife 26

İş : Topraklı - Cumhuriyet
Marsel No. :

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

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 özellikleri 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.

İl : **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) 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

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		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 yapılar a ait olanları sinai yapılar (fabrika, atölye imalathane gibi ait olanları da boş bırakılan maddelerde 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

Rayiç bedeli : **...**

Esas Maliki : **...**

Beyan edilen rayiç 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 harar		
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

Oda Sayıları	Daire	Bir adedinin yüzölçümü m	Dairenin Özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı	52	Dükkan	Banyo			
3. Odalı			Helâ (wc)	6		6
4. Odalı	54	B319	Parke			
5. Odalı			Döşeme			
6. Odalı			Marley			
7. Odalı						

c) Dairedede kaç kişi yaşıyor ()

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve fenni şartları yazılı **İski Yapı** için **Adi 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 **36** dillmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun

Adı Soyadı : **20.2.1986**

Tarih : **20.2.1986**

İmza : **...**

Muhasebecinin

Adı Soyadı : **2981 sayılı yasaya göre**

Tarih : **İşlem görülmüştür.**

İmza : **...**

Belediye Fen ve İmaret İşleri Yetkilisinin

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	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
Ceza					karan gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından 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 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

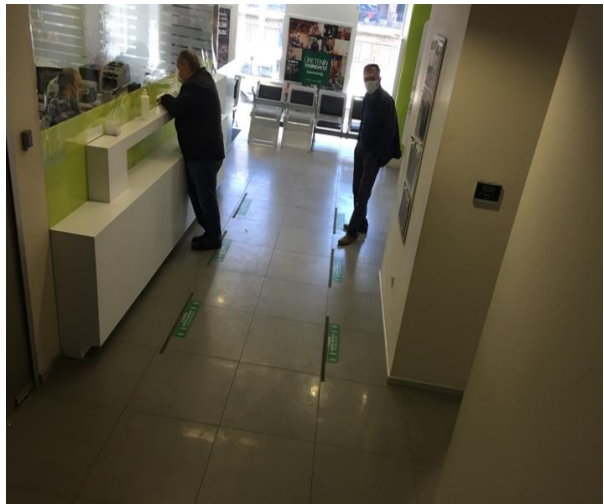
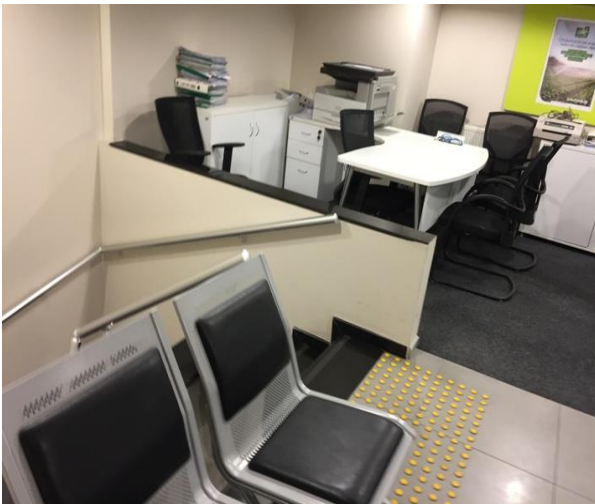
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

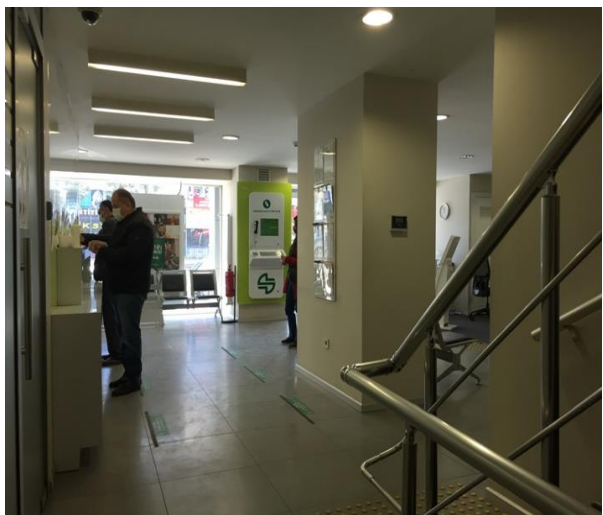
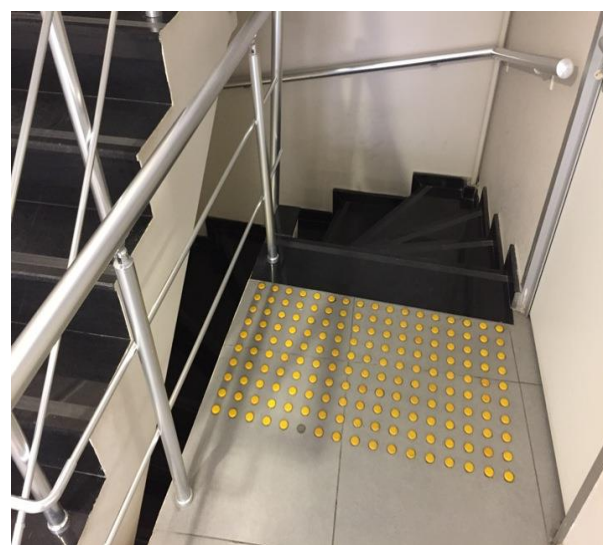
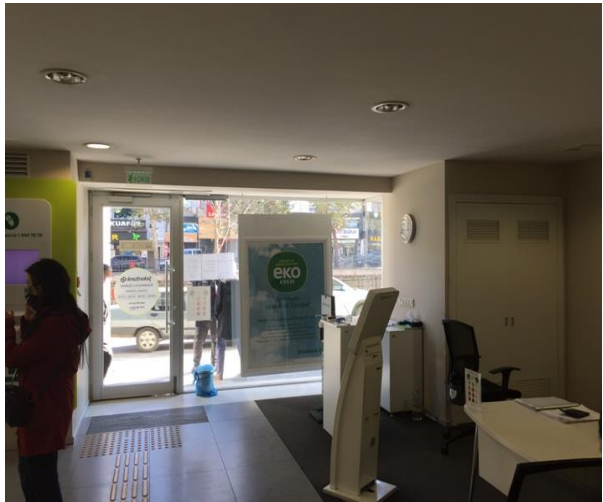
Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.











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

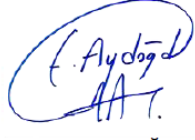
Sayın Kemal ÇETİN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

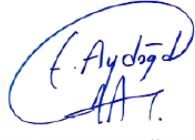
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(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