

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

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: 11.04.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00040

Değer Tarihi: 31.12.2021



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:	:	07.01.2022
Rapor Tarihi	:	31.12.2021
Revize Rapor Tarihi	:	10.04.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-REV-0040
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kastamonu ili," Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 329 Ada, 35 Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana taşınmazda yer alan 1 adet "Dükkân" ve 2 adet "Depo"
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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.640.000
KDV Dâhil	7.835.200

	Gayrimenkullerin Toplam Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	33.200
KDV Dâhil	39.176

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
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....	20
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	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
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	31
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
8.2	Nihai Değer Takdiri	32
9	EKLER	33

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: :10.04.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-REV-00040

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 16.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Değerleme raporu 10.04.2022 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 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. Maddesi’nin 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” ile bodrum kat 104 ve 105 bağımsız bölüm no’lu “Depo” nitelikli taşınmazların güncel pazar değeri ve kira değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu talebi üzerine revize edilmiştir.

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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(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) Değerleme 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

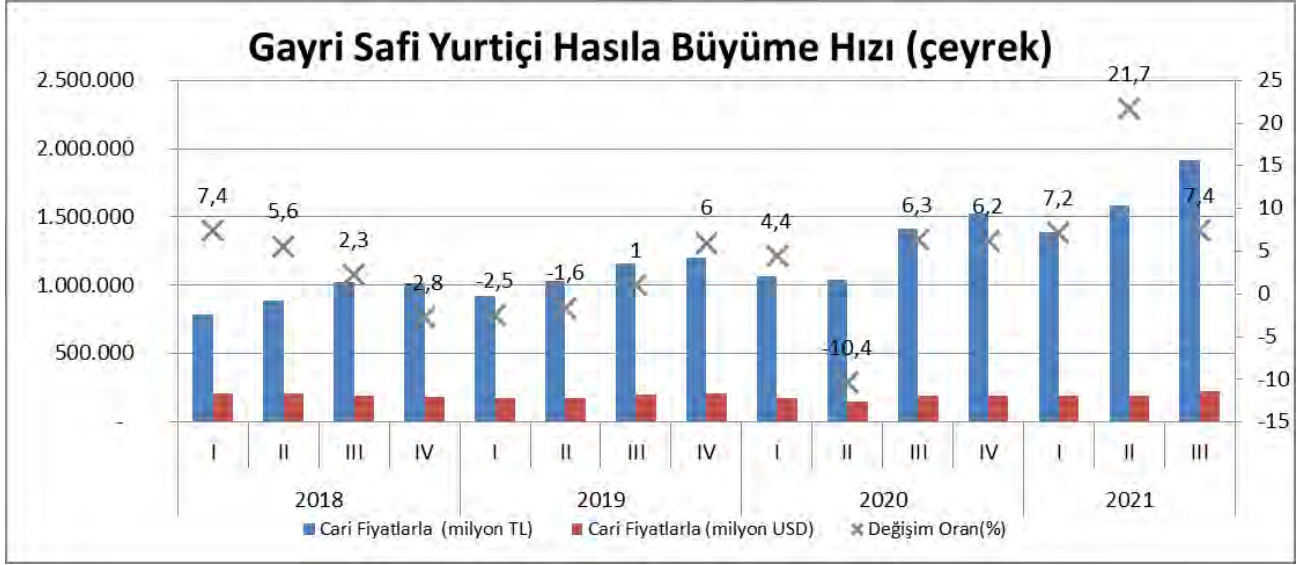
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülen kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

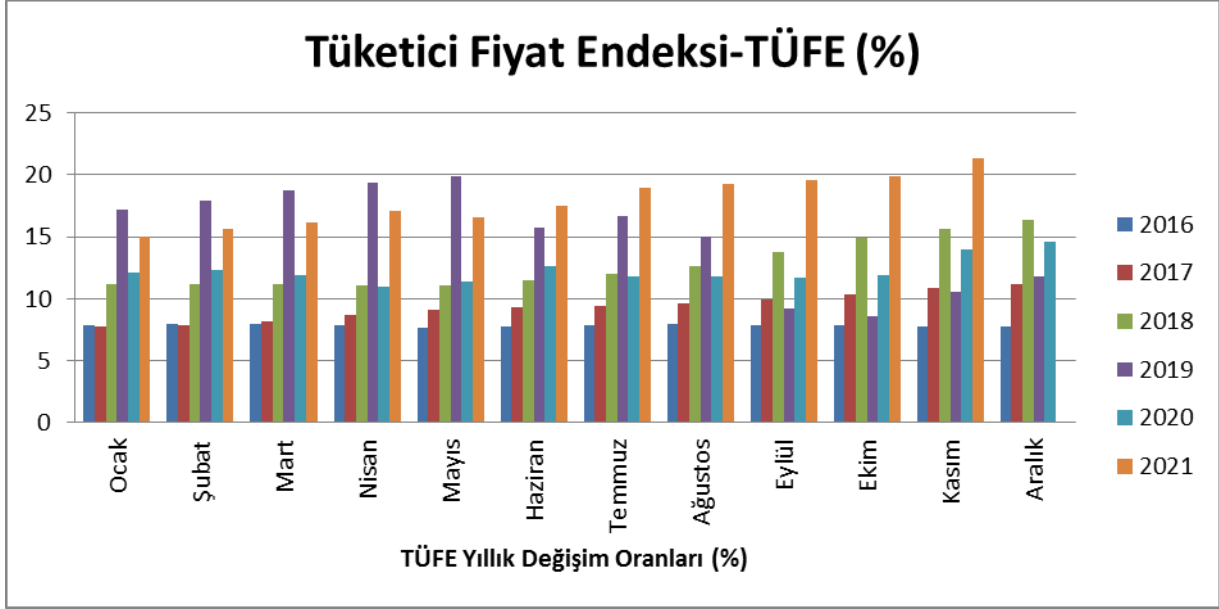
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılama ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönüşmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

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.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

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 yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

Pandemi süreci ile 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. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapısının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

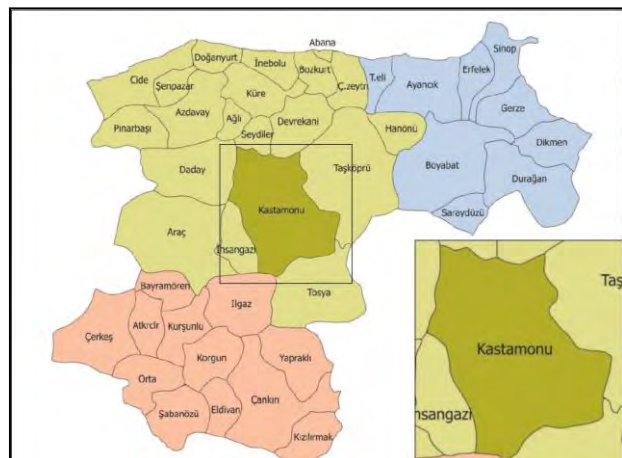
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Merkez İlçe (Kastamonu)

İlin ilk yerleşim yerleri Devrekâni 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



İlgaz 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. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu 335.494 kişidir. Bir önceki yıla göre il nüfusu %0,68 azalmıştır. Merkez ilçenin nüfusu 147.266'dır. İl merkezi, il nüfusunun yaklaşık %44'ünü oluşturmaktadır.

Ilgaz Tüneli'nin açılması ile birlikte il nüfusu ulaşımın kolaylaşması, Kastamonu Üniversitesi'nin bölüm ve kontenjanının artması, inşaat başta olmak üzere entegre tarım ve sanayi alanında yaşanan hızlı büyüme olarak tespit edilmiştir. 2017 yılında geliştirilen senaryoya bağlı olarak ilin genel nüfusunun 2023 yılında 384.836 olması beklenirken 2018 yılı itibarıyla 383.373 kişiye ulaşılmış; ancak 2019 yılında %1, 2020 yılında %0,68 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 Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Bodrum Kat 104 No'lu	100/4000	Depo	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.
Bodrum Kat 105 No'lu	80/4000	Depo	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık 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. 16.02.2021 tarihinde 2786 yevmiye numarası ile satış işlemi ile mal sahibi Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. olarak değişmiştir.

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

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kastamonu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre Kastamonu ili, Merkez ilçesi, 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

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

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	:	~34
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 konumlu, 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 tavandır.
- Zemin katta bekleme salonu, bireysel müşteri masaları, işlem gişeleri, depo, sistem odası ve ana kasa vardır. Zemin kata ilave edilen asma katta yönetici odası, kurumsal müşteri masaları ve mutfak konumlandırılmıştır.
- Bodrum katta bulunan 104 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz jeneratör odası, ıslak hacim ve arşive; 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ise 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 fiziksel zorluklar nedeniyle sağlıklı bir şekilde tamamlanmamış olsa da imkân dâhilinde 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. Bu yüzden hızlı değer artışı yaşanmaktadır.

Tehditler

- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların 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 karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 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. Bölgedeki ticari mülklerde değer artışının oldukça hızlı olduğu gözlemlenmiştir. 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	Plevne Caddesi	100	100	1.750.000 TL	17.500 TL	Mal Sahibi 0537 696 37 37	Plevne Caddesi üzerinde, yaya trafiğinin daha düşük olduğu noktada yer alan tek katlı dükkan
2	Semerci Sokak Topçuoğlu Çarşısı	110	110	4.450.000 TL	40.455 TL	Mal Sahibi 0542 245 36 96	Çarşı merkezinde, yaya trafiğinin yüksek olduğu noktada yer alan tek katlı yanyana toplam 4 dükkan
3	Plevne Caddesi	70	70	1.100.000 TL	15.714 TL	Kılıç Emlak 0532 113 09 37	Plevne Caddesi üzerinde, yaya trafiğinin daha düşük olduğu noktada yer alan tek katlı dükkan
4	Barutçuoğlu AVM	60	60	1.300.000 TL	21.667 TL	Hakan Emlak 0366 21275 99	Tek katlı 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 DÜKKÂN EMSAL DÜZELTMESİ				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	1.750.000	4.450.000	1.100.000	1.300.000
Pazarlık Payı	5%	25%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.662.500	3.337.500	1.045.000	1.170.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	110	70	60
Birim m ² Değeri	16.625	30.341	14.929	19.500
Konum Düzeltmesi	45%	-5%	70%	50%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-5%	-10%	-10%
Cephe Düzeltmesi	15%	10%	35%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>55%</i>	<i>0%</i>	<i>95%</i>	<i>40%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	25.769	30.341	29.111	27.300
Ortalama(TL)	28.130			

17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için zemine indirgenmiş birim m² değeri 28.130 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkân nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Pazar Değeri
17	268	201	28.130 TL	5.654.149 TL	5.650.000 TL

Depo niteliğindeki bağımsız bölümler için zemin kat için bulunan değer %10'u alınmış ve birim m² değer 2.813 TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan depo nitelikli bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Düzeltilmiş Pazar Değeri
104	40	2.813 TL	112.520 TL	113.000 TL
105	35	2.813 TL	98.455 TL	100.000 TL

Pazar yaklaşımına göre 3 adet taşınmazın toplam değeri 5.863.000 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 değerlendirme 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.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	69	50	12.000 TL	242 TL	Turyap Kastamonu 0366 212 85 91	Gayrimenkulün yan cephesinde yer alan, 30 m2 giriş, 39 m2 üst kat alanlı dükkan
2	Semerci Sokak Topçuoğlu Çarşısı	110	110	14.450 TL	131 TL	Mal Sahibi 0542 245 36 96	Çarşı merkezinde, yaya trafiğinin yüksek olduğu noktada yer alan tek katlı yanyana toplam 4 dükkan
3	Cumhuriyet Caddesi	310	188	30.000 TL	160 TL	ING Bank Şube Müdürü 0366 214 40 83	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 110m2 zemin+110m2 asma kat+90m2 bodrum katı olan banka şubesi (ödenen kira)
4	Cumhuriyet Caddesi	330	196	40.000 TL	204 TL	ING Bank Şube Müdürü 0366 214 40 84	Gayrimenkulün hizasında yer alan 125 m2 zemin, 125m2 bodrum ve 80 m2 asma katı alanlı köşe dükkan (ödenen kira)



Kiralık Dükkan Emsal Kroki

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

KİRALIK DÜKKAN EMSAL DÜZELTMESİ				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	12.000	14.450	30.000	40.000
Pazarlık Payı	15%	5%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	10.200	13.728	30.000	40.000
Büyükölük(m ²)	50	110	188	196
Birim m ² Kirası	206	125	160	204
Konum Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-5%	0%	0%
Cephe Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	0%	-5%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	185	125	152	183
Ortalama(TL)	161			

17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için zemine indirgenmiş birim m² kira değeri 161 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri
17	268	201	161	32.263 TL	32.000 TL

Mahallinde yapılan araştırmada Cumhuriyet Caddesi üzerinde kira dönüş sürelerinin 20 yılı bulduğu ancak alım satımın çok az gerçekleştiği öğrenilmiştir. 2 No'lu satılık ve kiralık emsallerin pazarlıklı satış ve kira değerlerine bakıldığında kapitalizasyon oranı %5 olarak hesaplanmaktadır. Ancak bölgede açıktan dükkân satışı gerçekleşmediğinden net bir kapitalizasyon oranı belirlemek güçtür. Bu yüzden taşınmazın kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
32.000	384.000	0,060	6.400.000

Yapılan araştırmalarda kiralık depo emsaline ulaşamamıştır. Zemin kat için bulunan değer %10'u alınmış ve 16,1 TL/m² değere ulaşılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri
104	40	16,1	642 TL	600 TL
105	35	15,9	562 TL	600 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	600	7.200	0,060	120.000
105	600	7.200	0,060	120.000

Rapor konusu 3 adet taşınmazın toplam değeri gelir yaklaşımı ile 6.640.000 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 33.200 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.

	Toplam Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	5.863.000 TL
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	6.640.000 TL

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 ve daha düşük düzeltme faktörleri kullanılması nedeniyle nihai değer takdirinde olarak gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır. Buna göre taşınmazların toplam değeri 6.640.000 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. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00107 numaralı değerlendirme raporu 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. Konu taşınmazlar mevcut durumda kat irtifaklı yapıda olup kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle tebliğin 22.Maddesi “b” bendi uyarınca 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 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.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.640.000
KDV Dâhil	7.835.200

	Gayrimenkullerin Toplam Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	33.200
KDV Dâhil	39.176

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik: Depo	Arsa Payı: 100/4000	Proje m ² :
	Blok/Giriş/Kat No: -/- / BODRUM	Bağımsız Bölüm No: 104	Cilt/Sayfa No: 6 - 587

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 11119367	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 275.000,00
	Kat İntifaki:		
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yenisiye No: 16/02/2021 - 2786	Bilgine Uygunluk: Verildi Tarih: 16/02/2021 / Merve ÖLMEZ / Sarıyer TM Yetki / M0033 / Yardımcısı

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

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile çerhi ve belirlenimler için tapu siciline müracaat edilmeye gerekmemektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	Depo	80/1000	
	Bloko/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	4 / BODRUM	105	6 - 588

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tıp/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	11119368	Satış	250.000,00
	Kat İrtifakı		
	Konum Beldesi:	Tescil Tarihi/Yenisiye No:	Bilgilere Uyandır:
		16/02/2021 - 2786	Verilen Tarih: 16/02/2021 Merve ÇELMEZ Senyer ÇM Yetkilisi/Mağaz Müdürü

Kastamonu TM'den 12/02/2021 tarih ve satış işlemi ile 2021/5773 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve bütümler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090221299779	20211115-2056-F02449	29977

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	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:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//17
Cilt/Sayfa No:	6/500	Arsa Pay/Payda:	350/4000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
567653869	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-02-2021 2786	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DELV7iHI9xZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090221307161	2021-11-19-11.07.27.889616	30716

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	329/35
Taşınmaz Kimlik No:	11119367	AT Yüzölçümü(m2):	1085.23
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOPÇUOĞLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/B8No:	/BODRUM//104
Cilt/Sayfa No:	6/587	Arsa Pay/Payda:	100/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
567653862	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-02-2021 2786	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Awir9jyJT2BF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090221307161	2021-11-19-11.07.27.889616	30716

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	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
Çilt/Sayfa No:	6/588	Arsa Pay/Payda:	80/4000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	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
567653866	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-02-2021 2786	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3CX_Keo8t26 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
KASTAMONU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-19264823-115.01.06-18602
Konu : 329 Ada 35 Parsel Hk.

19.11.2021

ŞEKERBANK A.Ş. KASTAMONU ŞUBESİ

İlgi : 12.11.2021 tarihli 26847 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınızda bahsi geçen Kastamonu İli Merkez İlçesi Topçuoğlu Mahallesi 329 ada 35 parselle ilişkin imar durum örneği yazımız ekinde gönderilmiştir.

Necdet KARAHASANOĞLU
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: imar durum örneği



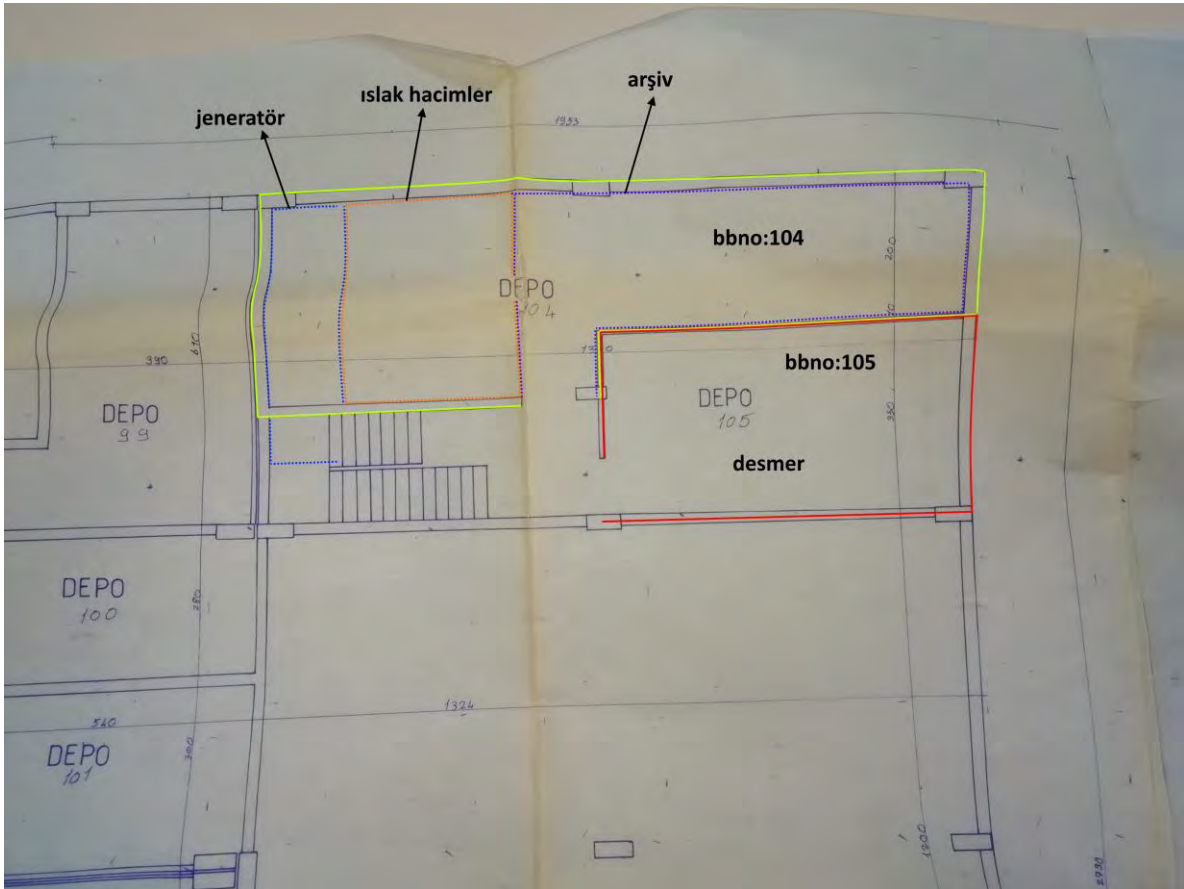
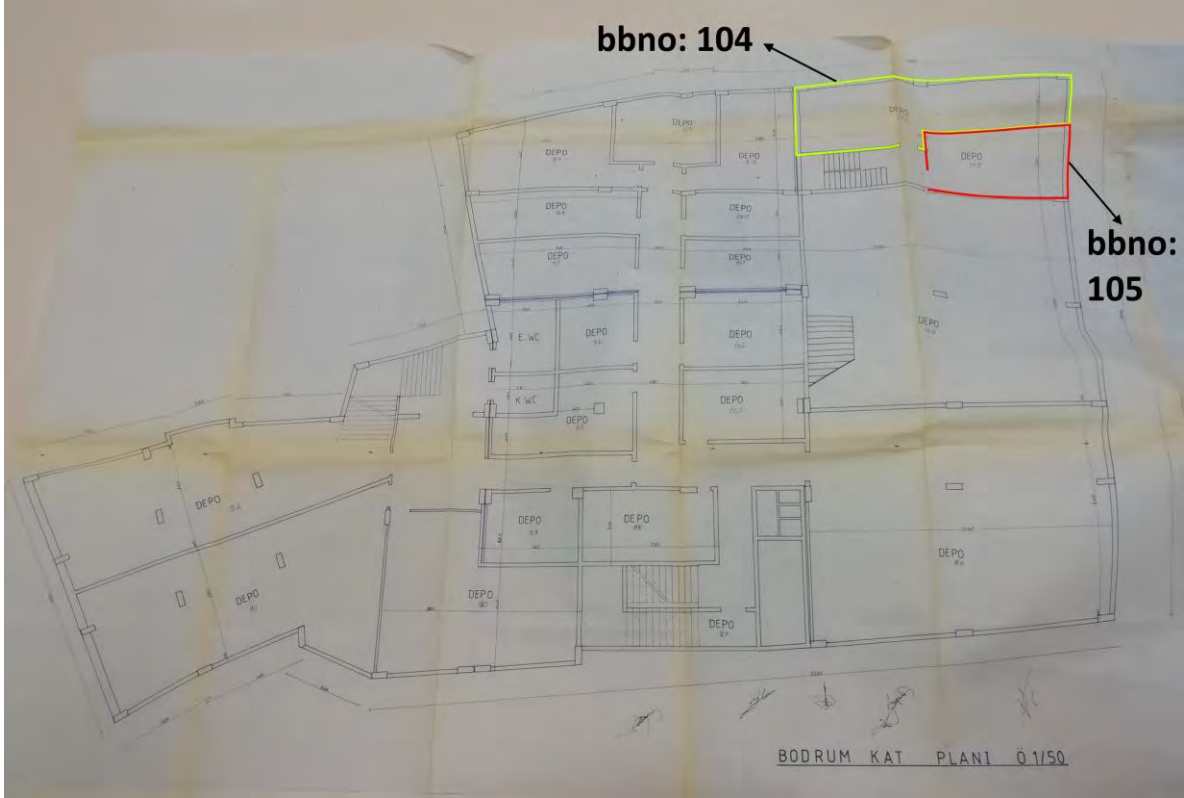
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: Qy36ya-uOL6Vt-qD9PhJ-5K788s-NGZgwew Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/kbleri-belediye-ehys>

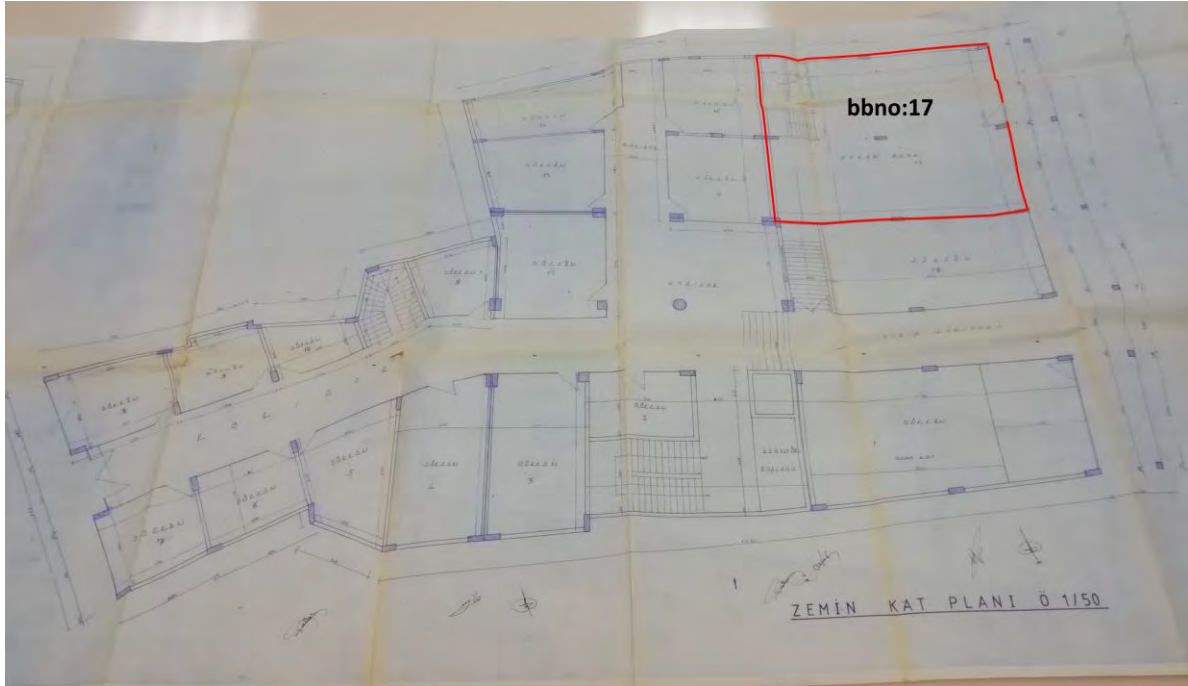
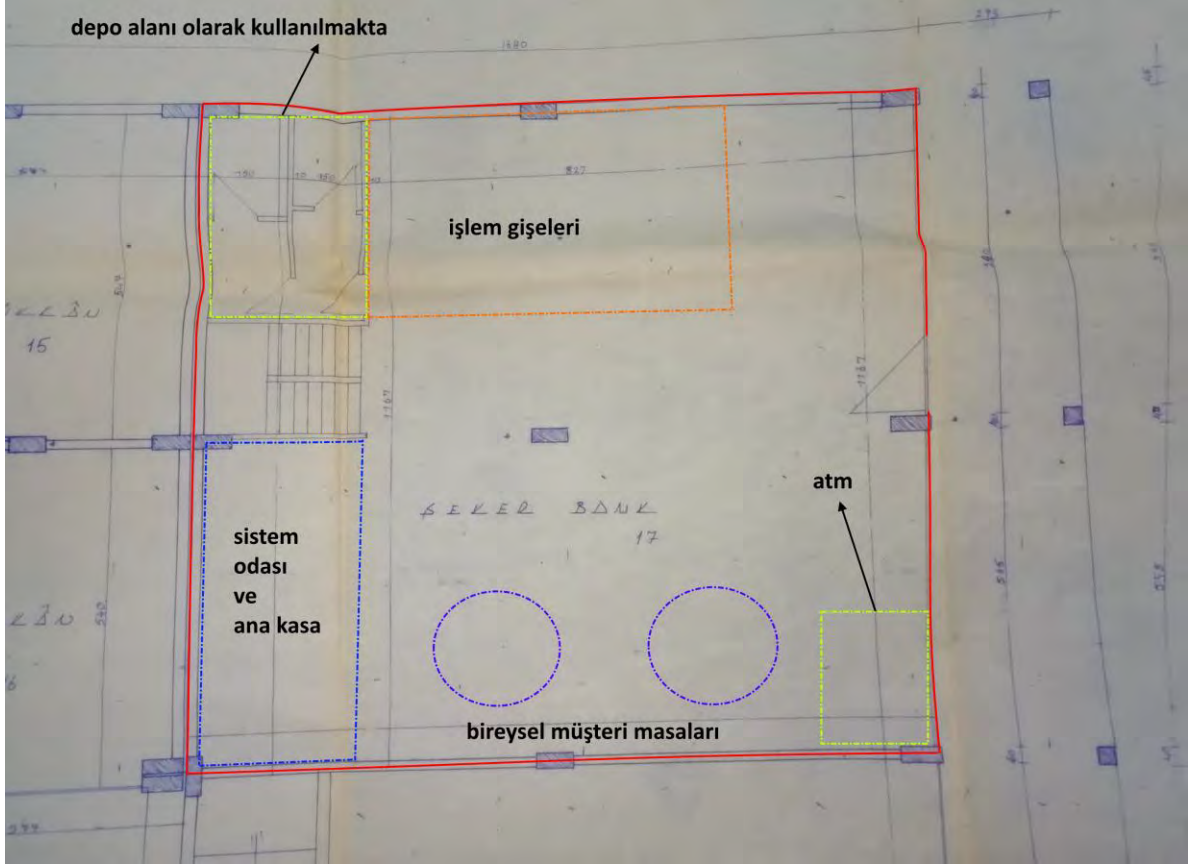
Adres: Mh. Barbaros Cd. No:5 Belediye Hizmet Binası
Telefon No: (366)214 10 48 Faks No: (366)214 59 83
e-Posta: iletisim@kastamonu.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.kastamonu.bel.tr>
Kep Adresi: kastamonubelediyesi@n01.tr.eke.tr

Bilgi için Şekdet ŞEDİTOĞLU
Bilgi Müfettişi
Telefon No:



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					
ROLEVE PROJESİDİR. (İmar Affı için)						
İL	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU







İnşaat Ruhsatnamesi

T. C. İl İlçesi Belediyesi

Cilt No. Sahife No. Dosya No. 147

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi)

Semti : Mahallesi : Cihhuriyet Caddesi 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 kurumu veya kuruluşun ismi : Yapı kooperatifi ise, unvanı : Diğer şirket veya kurum ise unvanı : Yapı müteahhit tarafından yapıyacak ise, Adı Soyadı ve adresi :

B. Yapı sorumluluğu alanın Adı ve soyadı : Cevat Yıldırım Adresi : Celal Mahallesi, Şişli, Beşiktaş, İstanbul Unvanı : İnşaat Müh. Kaptan

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

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

Bölüm IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölç. (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölç. (M ²)	KOD
1. Ev Daire sayısı ()		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı ()		9. 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 maddede yazılan ticari yapılara ait olan gösterilecek, emsal yapılara (fabrika, stüdyo, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire ismi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	1400	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız. 2) Yüzölçümlerini tamsayı olarak alınız, kusurları 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. Alıçap ☐	3. Taş ☐	
4. Diğer ☐	4. Kerpiç ☐	
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	5. Diğer ☐	
1. Saç çelik levha ☐	NOT	
2. Beton blok ☐	İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan c. olan karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.	
3. Braket ☐		
4. Tuğla ☐		
5. Alıçap ☐		
6. Taş ☐		
7. Kerpiç ☐		
8. Diğer ☐		

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

Bölüm VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

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

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

Bölüm VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harç		
Ceza	8440	00
Toplam		

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

Ruhsatnameyi dolduran memurun Muhasebecinin

İmzası İmzası

İnşaat Ruhsatnamesi

Bölüm I — Yapının yeri (Adresi)

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

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1— Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2— Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☒
(Diğer bölümlerde sadece ilave 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. (M2)	Kullanma amacı	Yüzölç. (M2)	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, garaj, hangar		13. İmalathane		
(6 ve 7'ci maddelerde yazılan işlemler yapıldıktan sonra gösterilecek olan yapılar (fabrika, atölye, imalathane, depo, ardiye, garaj ve hangarlar) için ayrı ayrı yazılmalıdır.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire		
		İsmi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

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

Yapıyıcı Sistem

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi : XX 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. Sağ 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 mahalli rayice bir (M2) şinin takribi maliyet fiyatı : 16.50
2. Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç) : T.L.
T.L.

Bölüm VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

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

Yukarıda yer (adres), özelliği ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesi ve denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ve sayılı mabuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alana imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğu alanın imzası : Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası : Muhasebecinin imzası : Belediye Başkanı'nın imzası :

Belediye Başkanı V.

Cilt No. : 24
Sahife 26

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Yapı Sahibi : Topraklar - Çarşılar
Yapı Sahibi : Orhan Şeyfi Paştakovan
(Ydı, soyadı ve ünvanı : oplu)

Bölüm : I Yapı Kullanma İzin kâğıdı kapsamı

b)

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
Yapı kullanma ☐
İlâve yapı için verilmiştir. ☐
İzin kâğıdı ☐
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- <u>Banka 143</u>	
6- Sinema		16- <u>Bodrum 76</u>	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		Toplam	<u>219</u>

(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 Toprak

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 mı yapılmıştır ? ☐
Yapı müteahhidi mi yaptırılmıştır ? ☐

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ilgili özellikler

Daire 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. maddesi gereğince (tamamı) (ilâve) (kısmı) için «Yapı Kullanma İzin kâğıdı» verilmiştir.

Belediye Tabibi --- Tasdik --- Teknisyen ---
Belediye İnşaat Kontrol --- Amir ---

Belediye

T. C.

YERİ SAĞLIK YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

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 Pothobanpli**

ve adresi : **...**

Resmi daire veya kuruluş : **...**

İşe İsmi : **...**

Yapı kooperatifi ise adı : **...**

Diğer işletme 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) Bismis yapı için verilmiştir ☒

b) Yerim inşaatın tamamlanması için verilmiştir ☐

c) Tadilat için verilmiştir ☐

d) Tamirat için verilmiştir ☐

e) Bahçe duvarı için verilmiştir ☐

BÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM

İskelet

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	Yüzölçümü m ²	Kullanma Amacı	Yüzölçümü m ²
1- Ev		8- Sinema	
2- Apartman		9- Otel	
3- Dükkan		10- Lokanta	
4- Posaj içindeki dükkan sayısı (54 B319)		11- Fabrika	
5- İşhane 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- ra 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 harcı		
TOPLAM		

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

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire	Bir adedinin yüzölçümü m ²	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 **İrski Yapı** için **Adi Gecece** ve bu **Ruhsat ve İrkan** 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 İmar Müd. Yetk. lrinin

Adı Soyadı : **...**

Tarih : **...**

İmza : **...**

(Bu nüsha Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)



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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000516193601

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

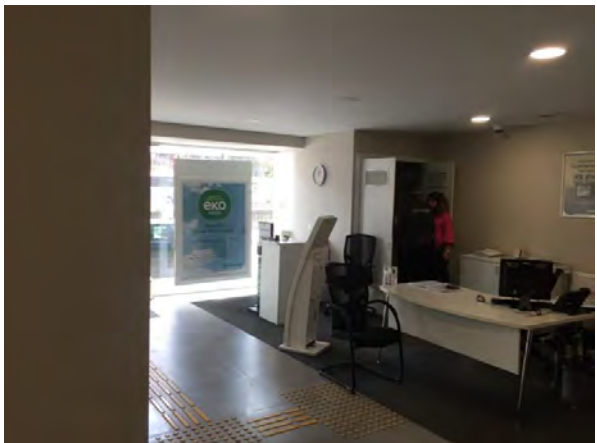
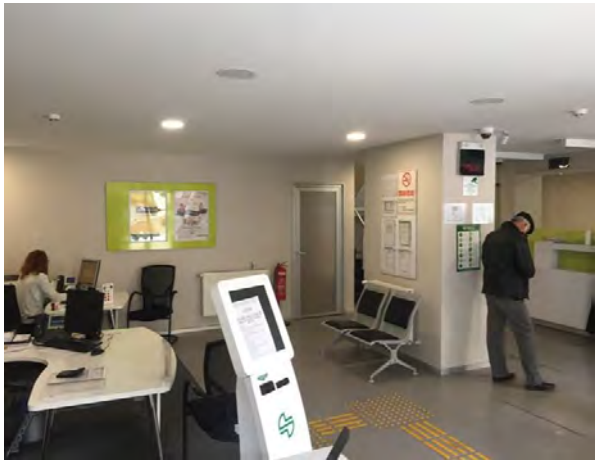
Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Arsa Alanı Bağımsız Bölüm Alanı Bağımsız Bölüm Numarası	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir. : TİCARİ : İLKASTAMONU, İlçe:MERKEZ, Mahalle:TOPÇUOĞLU, CaddesiSokak:CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı No:26, Ada:329, Parsel:35 : 1085,23 m² : 267,70 m² : 17
---	--

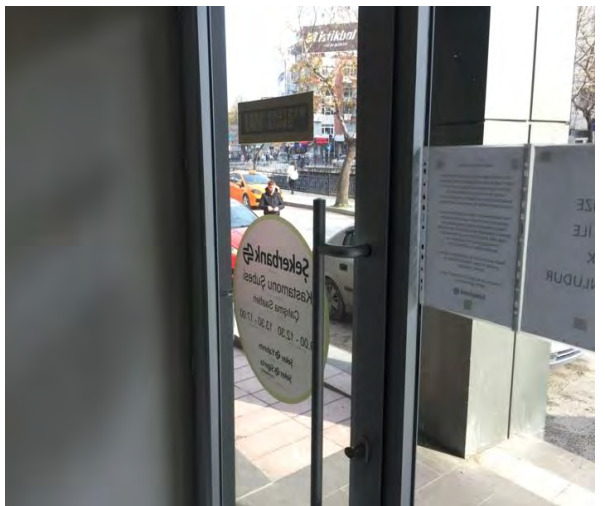
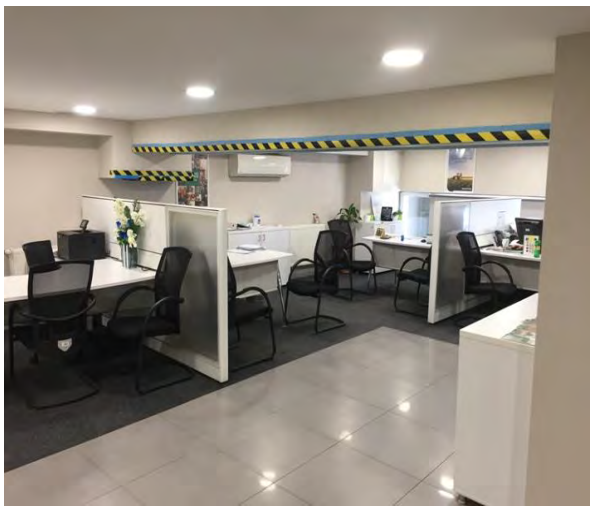
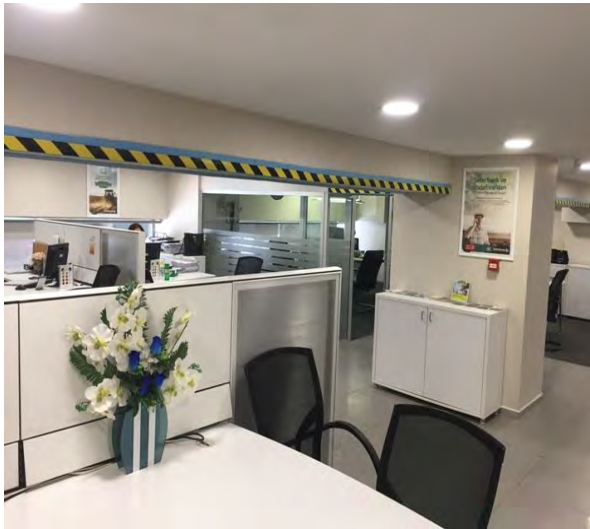
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan