

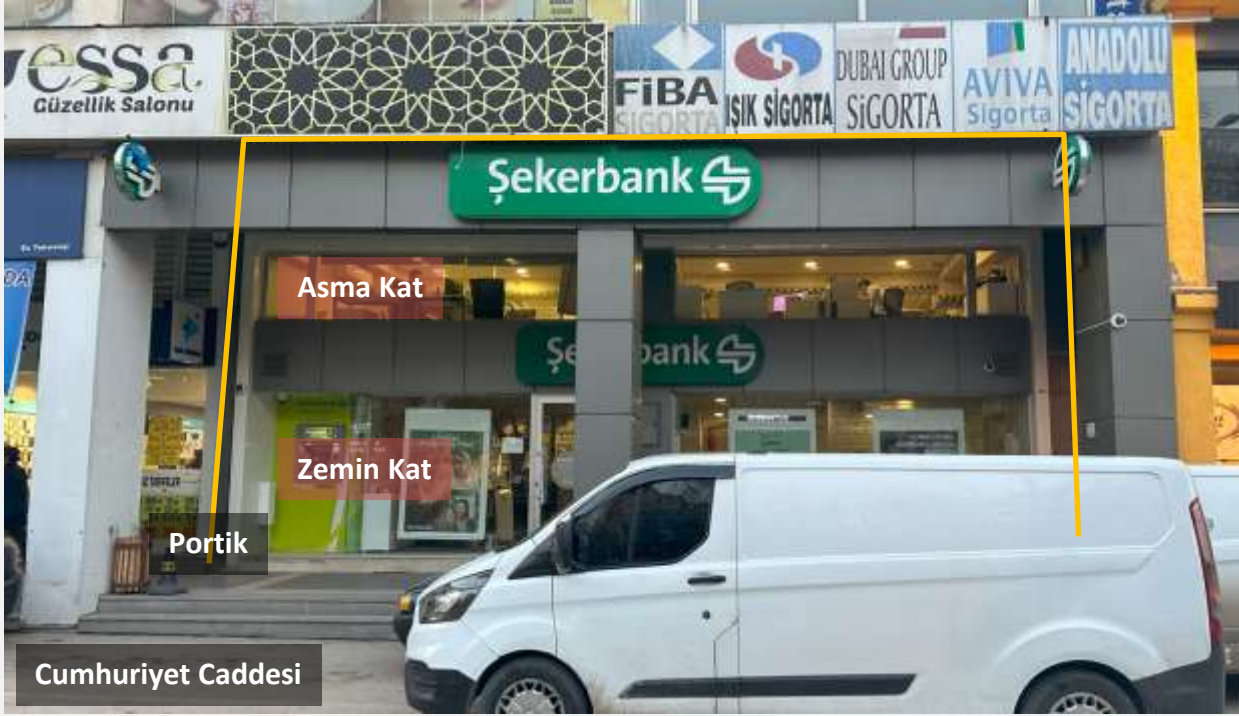


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel (3 Adet B.B.)



2024-ŞGYO-0032
31.12.2024

İş bu rapor kapak+47 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa 1 / 47

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3. TAPU KAYITLARI	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	13
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
3.4. GAYRİMENKULLERİN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	17
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	23
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 2 / 47

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	30
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	30
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	43
7. SONUÇ	46
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	46
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 3 / 47

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0032 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde olan;

Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 329 ada, 35 parselde, "Arsa" nitelikli, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 17 No.lu "Dükkan" nitelikli, Bodrum Katta 104 ve 105 No.lu "Depo" nitelikli, 3 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Topçuoğlu Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 28/C Merkez / KASTAMONU

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (17, 104, 105 No.lu Bağımsız Bölümler)

ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri [3.1.3.](#)'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Kastamonu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 329 ada 35 no.lu parselin;

28.05.1990 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Kastamonu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"nda "Ticaret" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Bitişik Nizam, H (Yençok)= 6 Kat irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Ancak parselin 329 ada 26 ve 1 parsellere komşu olan cephesi eski esere cepheli olduğundan bu parselde yapılacak her türlü tadilat ve fiziki müdahalede Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmalıdır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 4 / 47

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Dükkan" nitelikli 17 no'lu bağımsız bölüm ile "Depo" nitelikli 104 ve 105 no'lu bağımsız bölüme ilişkin toplam KDV hariç 35.160.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 134.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

B.B. No	Kat	Brüt m2	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
17	Bodrum Kat	15	600.000,00	2.500,00
	Zemin Kat	134	21.440.000,00	82.000,00
	Asma Kat	134	10.720.000,00	40.500,00
17 No.lu B.B. Toplam		283	32.760.000,00	125.000,00
104	Bodrum Kat	40	1.600.000,00	6.000,00
105	Bodrum Kat	20	800.000,00	3.000,00
Toplam		343	35.160.000,00	134.000,00

Değerleme konusu taşınmazlar için nihai olarak toplam;

Pazar Değeri;

35.160.000,00 TL (OtuzbeşMilyonYüzaltmışBinTürkLirası)

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç);

134.000 TL/ay (YüzotuzdörtBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 5 / 47
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0032

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 6 / 47
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres	: Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi	: İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 09.04.2007
Ticaret Sicil No	: 622070
Vergi Dairesi / Vergi No	: BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No	: 0396059371100015
Web/E-posta	: Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye	: 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi	: 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi	: 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:	06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176 34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı	: Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi	: Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı	: %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No	: Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No	: İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No.	: -
KEP Adresi	: sekergyo@hs01.kep.tr
Tel	: 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta	: www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 329 ada, 35 parselde, "Arsa" nitelikli, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 17 No.lu "Dükkan" nitelikli, Bodrum Katta 104 ve 105 No.lu "Depo" nitelikli, 3 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 7 / 47

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 8 / 47
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

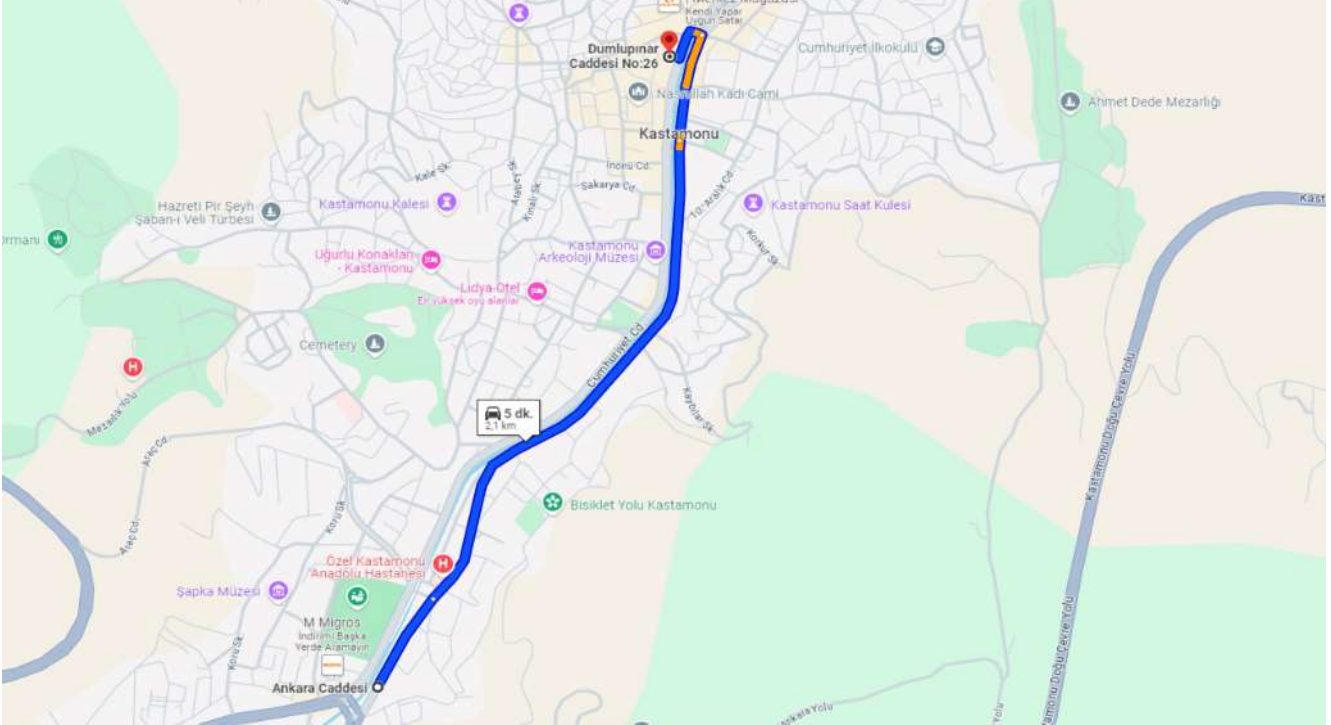
31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa 9 / 47

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkullere, Ankara Caddesi, 125. Yıl Atatürk Caddesi ve Plevne Caddesi üzerinden, Cumhuriyet Meydanı önünden yaklaşık 2.1 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilir.



Kastmall AVM ve Kastamonu Gazi Stadyumu önünden Ankara Caddesi üzerinden kuzeydoğuya hareketle eski Ankara Caddesi konumuna doğru yaklaşık 260 m. ilerlenir. Özel Kastamonu Anadolu Hastanesi geçildikten sonra 125. Yıl Atatürk Caddesi üzerinde yaklaşık 1.4 km. devam edilir, cadde üzerindeki Meteoroloji İstasyon Müdürlüğü geçildikten sonra Plevne Caddesi üzerinden devam edilir ve 230 m. sonra Cumhuriyet Meydanı'na varılır. Şerifebacı Anıtı geçildikten 250 m. sonra Şht. Yavuz U. Çelikoğlu Sokak konumunda hemen sonra köprüden sola "U" dönüşü ile güneybatı yönünde devam edilip Cumhuriyet Caddesi geçilerek 110 m. ilerlenir ve sağ tarafta 28/C dış kapı no.lu konu gayrimenkullere ulaşılır.

Binanın yakın çevresinde Kastamonu Kent Müzesi, Şerifebacı Anıtı ve Kastamonu Arkeoloji Müzesi bulunmaktadır. Caddede devam edildiğinde yaklaşık 150 m. sonra Nasrullah Cami önüne ulaşılır. Taşınmaza ulaşım özel araçlar veya toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Topçuoğlu Mahallesi Kastamonu ilinin en eski yerleşim yerlerindendir. Bölge Kastamonu ilinin ticari hayatının en canlı olduğu bölge olup yapının önünden geçen Cumhuriyet Caddesi ana arter konumundadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa **10 / 47**

3.1.2. Parsel Bilgileri

329 Ada 35 Parsel (Enlem: 41°22'42.52"K Boylam: 33°46'34.60"DGoogle Earth)



İl	Kastamonu
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Topçuoğlu
Mahalle No	130326
Ada	329
Parsel	35
Tapu Alanı	1.085,23
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Pafta	F31-B-11-B-4-D-1

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
Zemin	Dükkan	1	1	Dükkan	19	2	Büro	32	3	Büro	50	4	Büro	68	Bodrum	Depo	86
Zemin	Dükkan	2	1	Dükkan	20	2	Büro	33	3	Büro	51	4	Büro	69	Bodrum	Depo	87
Zemin	Dükkan	3	1	Dükkan	21	2	Büro	34	3	Büro	52	4	Büro	70	Bodrum	Depo	88
Zemin	Dükkan	4	1	Dükkan	22	2	Büro	35	3	Büro	53	4	Büro	71	Bodrum	Depo	89
Zemin	Dükkan	5	1	Dükkan	23	2	Büro	36	3	Büro	54	4	Büro	72	Bodrum	Depo	90
Zemin	Dükkan	6	1	Dükkan	24	2	Büro	37	3	Büro	55	4	Büro	73	Bodrum	Depo	91
Zemin	Dükkan	7	1	Dükkan	25	2	Büro	38	3	Büro	56	4	Büro	74	Bodrum	Depo	92
Zemin	Dükkan	8	1	Dükkan	26	2	Büro	39	3	Büro	57	4	Büro	75	Bodrum	Depo	93
Zemin	Dükkan	9	1	Dükkan	27	2	Büro	40	3	Büro	58	4	Büro	76	Bodrum	Depo	94
Zemin	Dükkan	10	1	Dükkan	28	2	Büro	41	3	Büro	59	4	Büro	77	Bodrum	Depo	95
Zemin	Dükkan	11	1	Dükkan	29	2	Büro	42	3	Büro	60	4	Büro	78	Bodrum	Depo	96
Zemin	Dükkan	12	1	Dükkan	30	2	Büro	43	3	Büro	61	4	Büro	79	Bodrum	Depo	97
Zemin	Dükkan	13	1	Dükkan	31	2	Büro	44	3	Büro	62	4	Büro	80	Bodrum	Depo	98
Zemin	Dükkan	14				2	Büro	45	3	Büro	63	4	Büro	81	Bodrum	Depo	99
Zemin	Dükkan	15				2	Büro	46	3	Büro	64	4	Büro	82	Bodrum	Depo	100
Zemin	Dükkan	16				2	Büro	47	3	Büro	65	4	Büro	83	Bodrum	Depo	101
Zemin	Dükkan	17				2	Büro	48	3	Büro	66	4	Büro	84	Bodrum	Depo	102
Zemin	Dükkan	18				2	Büro	49	3	Büro	67	4	Büro	85	Bodrum	Depo	103
															Bodrum	Depo	104
															Bodrum	Depo	105
															Bodrum	Depo	106
															1	Dükkan	107

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat İrtifak	-	107

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 11 / 47
--	---	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Katİrtifaki
Ada/Parsel	329/35
AT Yüzölçümü (m2)	1.085,23
İl/İlçe/Mahalle	KASTAMONU / MERKEZ
Mahalle/Mevkii	TOPÇUOĞLU / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
130274056	6/500	Dükkan	Zemin Kat	17	350/4000	25.09.2023 / 33528
130274037	6/587	Depo	1. Bodrum Kat	104	100/4000	25.09.2023 / 33528
130274038	6/588	Depo	1. Bodrum Kat	105	80/4000	25.09.2023 / 33528

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri

Tarih-Yevmiye : 25.09.2023 / 33528

Beyanlar Hanesinde:

- Beyan: YÖNETİM PLANI:06.06.1986 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı beyanı bulunmakta, taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'dedir.

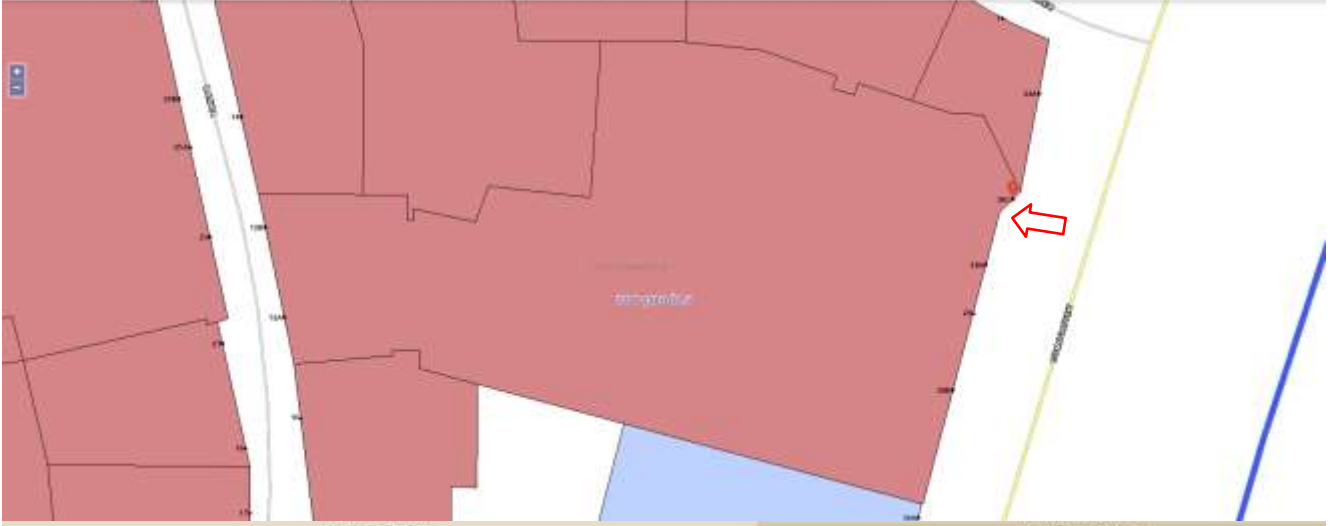


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

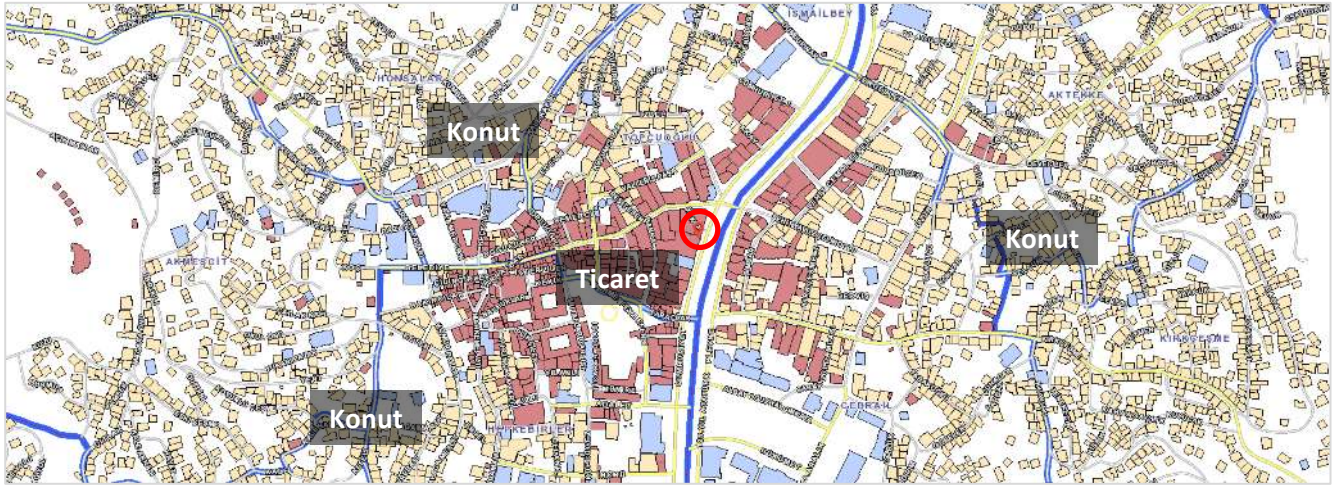
31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa 12 / 47

UAVT Adres Kodu: Kapı No:28/C (Banka Şubesi): 1665177125

KASTAMONU / MERKEZ / TOPÇUOĞLU MAHALLESİ / CUMHURİYET (Cadde) / 28C - İyiyeri - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
540208187	329	35	-	-	Bina Ana Giriş	-	CEMLİN İŞ MERKEZİ	38	230488864	68	Ofis ve İyleri	Özel	Bilinmeyen	68
551017628	329	35	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	CEMLİN İŞ MERKEZİ	38A	271278549	-	Ofis ve İyleri	Kamu	Bilinmeyen	-
871247757	329	35	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	CEMLİN İŞ MERKEZİ	38B	271249984	-	Restoran/Lokanta	Özel	Bilinmeyen	-
234465715	329	35	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	CEMLİN İŞ MERKEZİ	38C	1665177125	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-
648564386	329	35	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	CEMLİN İŞ MERKEZİ	13B	265664481	-	Restoran/Lokanta	Özel	Bilinmeyen	-
872112123	329	35	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	CEMLİN İŞ MERKEZİ	13A	2851864702	-	Ofis ve İyleri	Özel	Bilinmeyen	-



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 13 / 47

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 14 / 47

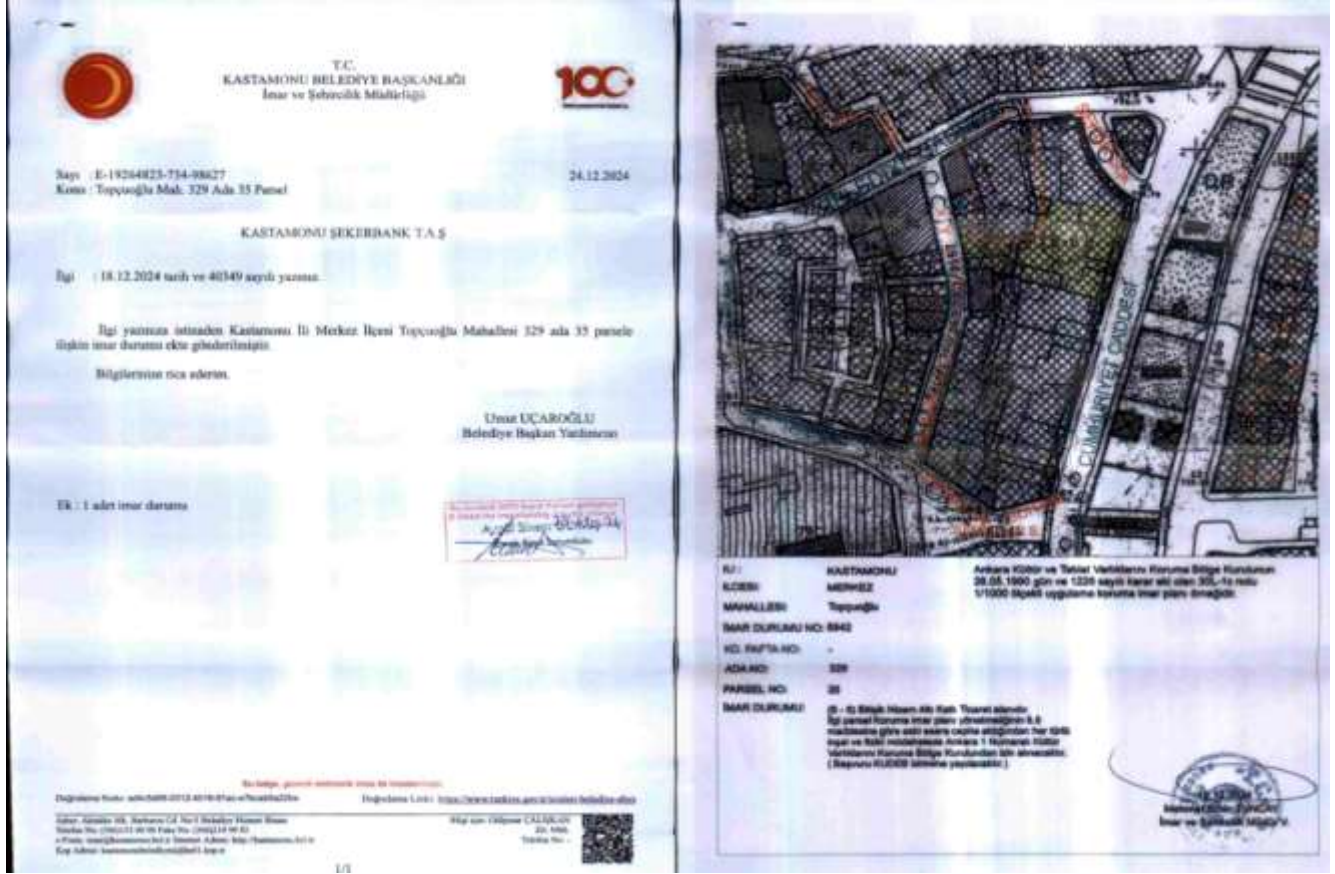
Kastamonu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan yazılı imar durumuna ve tarafımıza verilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazlarının yer aldığı 329 ada 35 no.lu parselin;

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.1990 gün ve 1226 sayılı karar eki olan 30L 1-c no.lu 1/1000 ölçekli "Uygulama Koruma İmar Planı"nda;

(B-6) Bitişik Nizam, 6 Katlı Ticaret alanında yer almaktadır.

329 ada 27 ve 5 parsellerin birleştirilmesi ile oluşturulmuş bilgisi edinilmiştir.

Parselin 329 ada 26 ve 1 parsellere komşu olan cephesi eski esere cepheli olduğundan bu parselde yapılacak her türlü tadilat ve fiziki müdahalede Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır (Başvurusu KUDEB birimine yapılacaktır).



İLİ : KASTAMONU
İLCESİ: MERKEZ
MAHALLESİ: Topçuoğlu
İMAR DURUMU NO: 8503
KD. PAFTA NO: -
ADA NO: 329
PARSEL NO: 35
İMAR DURUMU: (B - 6) Bitişik Nizam Altı Katlı Ticaret alanıdır. İlgili parsel Koruma İmar planı yönetmeliğinin 8.8 maddesine göre eski esere cepheli olduğundan her türlü inşaat ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır. (Başvuru KUDEB birimine yapılacaktır.)

27.10.2023
Örnek Feri DİMİROĞLU
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 15 / 47

3.2. Gayrimenkuller ile ilgili herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 25.09.2023 tarih 33528 yevmiye ile "3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri" edinme sebebi ile Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, üst katlar konut niteliklidir. Parsel Cumhuriyet Caddesi cepheli olup, Cadde Karaçomak Deresi'ne paraleldir.

Değerleme konusu taşınmazlarının yer aldığı 329 ada 35 no.lu parsel; Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.1990 gün ve 1226 sayılı karar eki olan 30L 1-c no.lu 1/1000 ölçekli "Uygulama Koruma İmar Planı"nda; (B-6) Bitişik Nizam, 6 Katlı Ticaret alanında yer almaktadır.

Parselin komşu olan cephesi eski esere cepheli olduğundan bu parselde yapılacak her türlü tadilat ve fiziki müdahalede Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır (Başvurusu KUDEB birimine yapılacaktır).

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Kastamonu Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 16 / 47
--	---	--

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapı, 1.085,23 m² yüzölçümlü 329 ada 35 parselde "Arsa" niteliklidir. Bitişik nizam Betonarme Karkas yapı Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almakta olup doğu yönüne cephelidir.

Aşağıda yer alan belgeler eski parsel no.ları (329 Ada 5 ve Parseller) için düzenlenmiştir.

17.07.1978 tarihli 147 sayılı A-Blok, İnşaat Ruhsatnamesi

329 ada 5 parsel üzerinde konumlu, yol seviyesi altı kat sayısı 1 kat, yol seviyesi üzeri kat sayısı 3 kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan, A Bloкта konumlu, 24 adet (350 m²) dükkan için düzenlenmiştir (Toplam 1.400 m² belirtilmiştir).

27.07.1978 tarihli 147 sayılı B-Blok, İnşaat Ruhsatnamesi

329 ada 5 parsel üzerinde konumlu, yol seviyesi altı kat sayısı 1 kat, yol seviyesi üzeri kat sayısı 5 kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşan, B Bloкта konumlu, toplam 49 adet (515 m²) dükkan için düzenlenmiştir. (Toplam 3.096 m² belirtilmiştir).

22.02.1994 tarihli 49 sayılı Tadilat Ruhsatı

329 ada 35 parsel üzerinde konumlu, toplam 116 m2 inşaat alanı bulunan 1 adet ünite için düzenlenmiştir.

03.05.1978 tarihli 24/26 sayılı, Yapı Kullanma İzin Belgesi

329 ada 5 parsel üzerinde konumlu, 143 m2 banka ve 76 m2 bodrum olmak üzere toplam 219 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

02.04.1981 tarihli 29/16 sayılı, Yapı Kullanma İzin Belgesi:

329 ada 5 parsel üzerinde konumlu, yol seviyesi altı kat sayısı 1 kat, yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan, 70 m2 dükkan ve 70 m2 bodrum olmak üzere toplam 140 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

20.02.1986 tarihli 7-40-242 sayılı, Yapı Kullanma İzin Belgesi: 329 ada 27-5 parsel üzerinde konumlu, yol seviyesi altı kat sayısı 1 kat, yol seviyesi üzeri kat sayısı 5 kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşan yapıda, 54 adet büro ve 52 adet dükkan olmak üzere toplam 4.021 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 17 / 47

2981 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

T. C. : Kastamonu

İlçe : Merkez

Belediyesi : Kastamonu

BÖLÜM 1- Yapının yeri (Adres) * Belge için verilmiş nedenini belirtiniz

Varsa

Semti : Topçuoğlu

Mahallisi : Topçuoğlu

Sokağı : 329

Kağı No. su : 27-5

Pafta No. : 329

Ada No. : 329

Parçel No. : 27-5

Arsa maliki : 27-5

BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yeminli Büro

Özel kişi ise Adı Soyadı : Orhan Seyfi

ve adresi : Pattabançılı

Rasmi dışı veya kuruluş : Pattabançılı

İmza : Pattabançılı

Yapı kooperatifi ise adı : Pattabançılı

Diğer işletme veya kurum ise unvanı : Pattabançılı

Yeminli Büro Adı Soyadı : Pattabançılı

Grubu ve karne no.su : Pattabançılı

Çift No. : 7

Sahife No : 40

Dosya No. : 247

boş bırakılan mad-
delerde gösteriniz]

TOPLAM 4921

İnşaatın Bittigi Tarih : 30.11.1983

(Bilinmiyorsa veya beyana göre doldurulacaktır)

Düşünceler : Proje ve Ruhsatlar Aykırılıktan Tamamen Kanun Kapsamına Girmediğidir. (Alın karardır.)

BÖLÜM 3- Konutların özellikleri [Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacaktır]

Tapu tahsis belgesinin

3. Dükkan
mevzii sayı : 54

4. Fesahat içindeki
dükkan sayı : 52

İnşaat Harcı

İskan harcı

Diğer harçlar

TOPLAM

Ayrıca 04.05.2019 tarih YJRS669U belge numaralı, 17 no.lu taşınmaz 267,70 m² alanı için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı Denetim Kanunu; uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzcce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde (19 il) başlanmış, 01/01/2011 tarihinde uygulama tüm illeri kapsamıştır. Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanunun Kastamonu ili için yürürlüğe girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden önce olması nedeniyle yapı denetime tabi değildir.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Kat irtifaklı yapıda 17, 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 19 / 47

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü. Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi.

Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti. Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

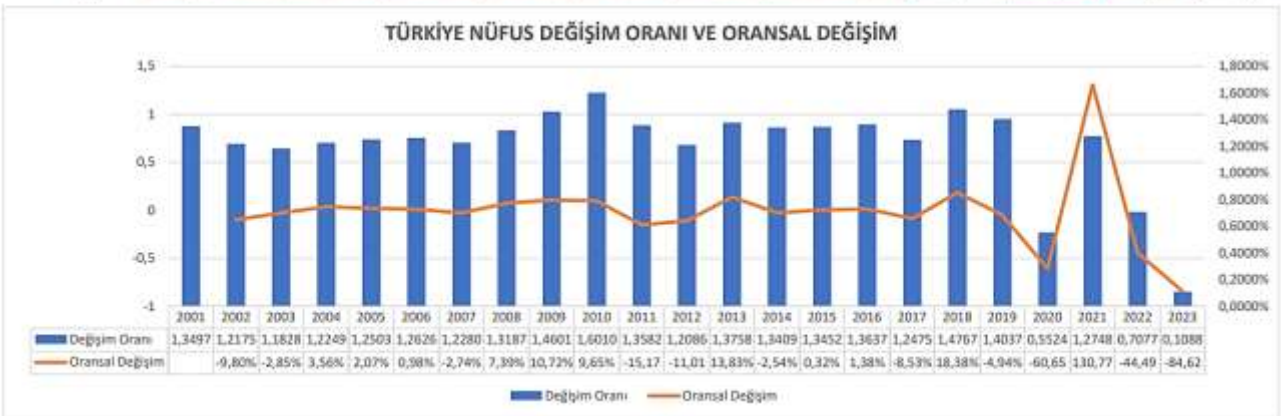
Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 801	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 161 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **20 / 47****Kastamonu İli**

Kastamonu'nun bilinen tarihi, Hitit İmparatorluğu dönemine kadar uzanır. Hititlerin ardından Frigya ve Lidya Krallıkları bu bölgede egemenlik kurmuş, ardından M.Ö. 4. yüzyılda Perslerin hakimiyetine girmiştir. Büyük İskender'in Anadolu'yu fethetmesiyle Kastamonu da Makedonya topraklarına katılmıştır. İskender'den sonra Pontus Krallığı bu bölgeyi ele geçirmiş, ancak M.S. 1. yüzyılda Romalılar tarafından ortadan kaldırılmıştır. Roma İmparatorluğu'nun bölünmesiyle Kastamonu, Bizans İmparatorluğu'na katılmıştır. Kastamonu, tarihi boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve bu çeşitlilik kültürel zenginliğini artırmıştır. Bu dönemler boyunca şehir, ticaret yolları üzerinde stratejik bir konuma sahip olmuş ve birçok farklı kültürel etkileşime açık olmuştur.



Türklerin Kastamonu'yu ele geçirmesi, Danişmentliler döneminde, Ahmet Gazi'nin oğlu Gümüş Tekin'in liderliğinde 1105 yılında gerçekleşmiştir. Danişmentlerin ardından kısa bir süre Bizanslıların kontrolü altına giren Kastamonu, 1213 yılında Anadolu Selçuklu Sultanı Alaaddin Keykubat tarafından fethedilmiştir. Kastamonu ili Milli Mücadele sırasında lojistik destek sağlamasıyla önemli bir rol oynamıştır. Cumhuriyet döneminde, Mustafa Kemal Atatürk'ün Kastamonu'da gerçekleştirdiği Kıyafet ve Şapka İnkılabı, şehrin tarihinde önemli bir dönemeç olmuştur. Karadeniz Bölgesi'nin tarihî ve doğal güzelliklerle dolu şehri Kastamonu, zengin kültürel mirası ve eşsiz doğasıyla ön plana çıkar. Kastamonu, 13.064 kilometrekarelik bir alana sahiptir. Bu geniş yüzölçümü, şehrin zengin ormanları, yüksek dağları ve bereketli vadileri gibi çeşitli doğal güzellikleri içinde barındırmasını sağlar. Kastamonu, bu coğrafi çeşitlilik ile hem doğa tutkunlarına hem de tarih meraklılarına hitap eden bir destinasyondur. 2023 yılı itibarıyla Kastamonu'nun nüfusu 388.990'dır. Şehrin nüfusu, geleneksel köy yaşamından modern şehir yaşantısına kadar farklı yaşam tarzlarını yansıtan bir topluluk çeşitliliğine sahiptir. Kastamonu, misafirperver insanları ve canlı sosyal hayatı ile bilinir. Kastamonu, Karadeniz iklimi ile karasal iklimin özelliklerini birleştiren bir iklim yapısına sahiptir. Böylece, yazlar ılık ve nemli, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçer. Şehrin yüksek kesimlerinde kışlar daha sert ve uzun olabilir. İklim koşulları, bölgenin zengin bitki örtüsü ve tarımsal üretim için elverişli bir ortam yaratır. İlkbahar ve sonbahar mevsimleri, Kastamonu'nun tarihî ve doğal güzelliklerini keşfetmek için en uygun zamanlardır. Tarihi, doğal güzellikleri ve kültürel zenginliğiyle Kastamonu, ziyaretçilere unutulmaz anlar yaşatan bir şehirdir. Yüzölçümü, nüfusu ve iklimi ile öne çıkan Kastamonu, her mevsim farklı bir güzellik sunar. Kastamonu'yu ziyaret etmek, şehrin tarihî dokusunu, doğal güzelliklerini ve kültürel mirasını yakından tanıma fırsatı sunar.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa **21 / 47**

KASTAMONU NÜFUSU: 388.990

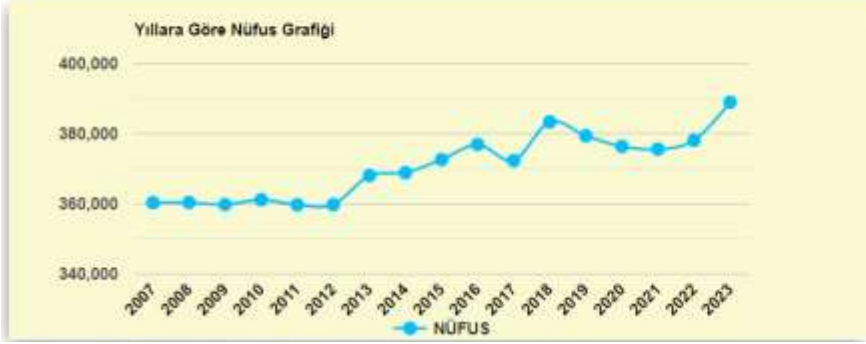


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %2,80
ARTIŞ MİKTARI 10.875

KASTAMONU NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
37	KASTAMONU	388.990	192.048	196.942

KASTAMONU Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



KASTAMONU Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



KASTAMONU İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

Kastamonu İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Merkez	146	0,892	2
Abana	306	0,084	3
Tosya	364	-0,066	3
Seydiler	410	-0,169	3
Bozkurt	448	-0,225	4
İnebolu	457	-0,236	4
Taşköprü	509	-0,319	4
Devrekani	564	-0,416	4
Hanönü	575	-0,427	4
Çatalzeytin	591	-0,448	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Daday	594	-0,451	4
Azdavay	596	-0,453	4
İhsangazi	624	-0,490	4
Ağlı	634	-0,503	5
Cide	664	-0,533	5
Küre	685	-0,564	5
Araç	686	-0,565	5
Pınarbaşı	743	-0,630	5
Şenpazar	870	-0,859	6
Doğanyurt	938	-1,113	6

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Merkez İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,892 Skor ile 2. Kademe 146., Kastamonu ilçeleri sıralamasında 2. Kademedeki 1. sırada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa **22 / 47**

Merkez İlçesi

KASTAMONU MERKEZ NÜFUSU: 155.011

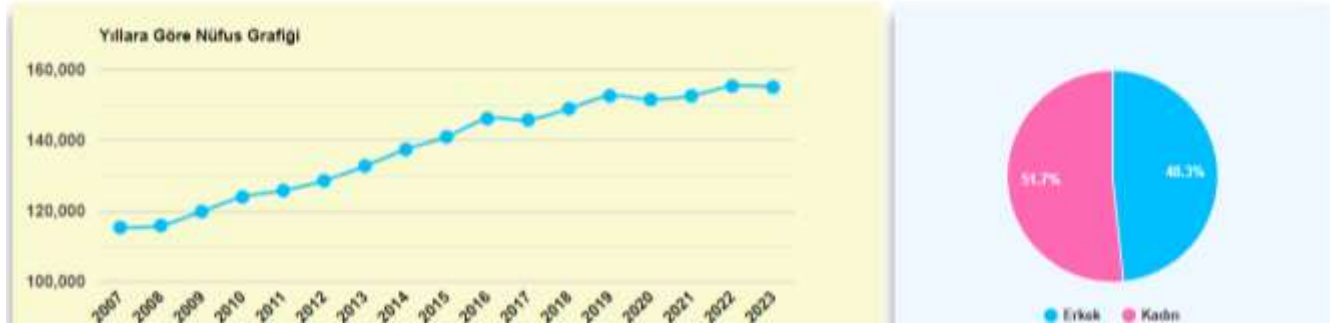


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI **%0,18**
AZALIŞ MİKTARI **275**

Kastamonu Merkez nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,18 (275 kişi) azaldığı görülmektedir.

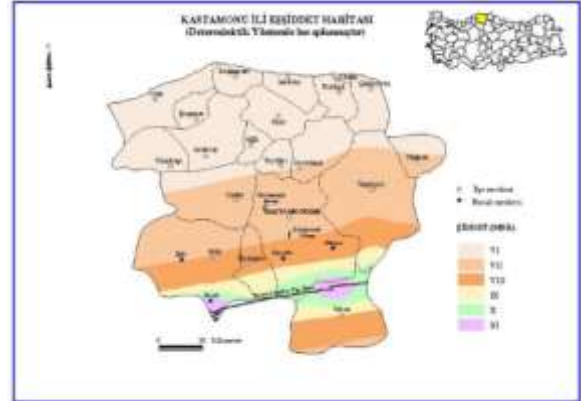
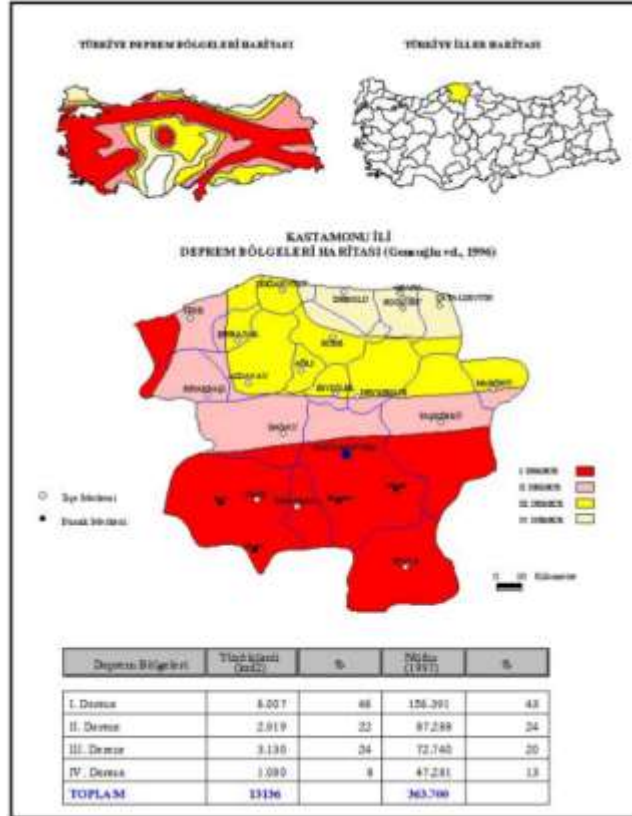
KASTAMONU MERKEZ NÜFUSU DETAY

Bağılı Olduğu İl Adı	KASTAMONU	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	66.653
Toplam Nüfus	155.011	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	27.520
Toplam Erkek Nüfusu	74.919	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	14.091
Toplam Kadın Nüfusu	80.092	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	13.439
İlçe Merkez Nüfusu	127.491	İlçeye bağlı Köy Sayısı	177
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	60.538	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	20



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Depremsellik



Kastamonu İlinin Depremselliği ve Deprem Tehlikesi / Bülent ÖZMEN
Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Deprem Araştırma Dairesi (ozmen@deprem.gov.tr)

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa **23 / 47**

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
MERKEZ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-TOPÇUOĞLU	3

DASK risk bölgesine göre Topçuoğlu Mahallesi, 3. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

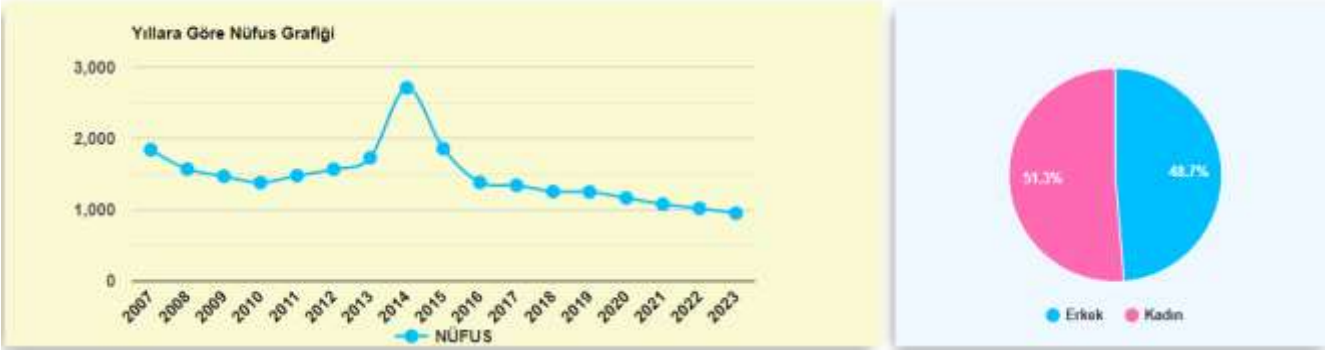
Topçuoğlu Mahallesi

KASTAMONU MERKEZ TOPÇUOĞLU MAHALLESİ	ÖNCEKİ YILA GÖRE
NÜFUSU: 955	AZALIS ORANI %6,56
	AZALIS MİKTARI 67

TOPÇUOĞLU Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	KASTAMONU	Toplam Nüfusu	955
Bağlı Olunan İlçe Adı	MERKEZ	Erkek Nüfusu	465
Bağlı Olunan Belediye Adı	KASTAMONU	Kadın Nüfusu	490
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	İL MERKEZİ		

KASTAMONU MERKEZ TOPÇUOĞLU MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Topçuoğlu Mahallesi, 2023 nüfusuyla Merkez 20 mahallesi arasında 17. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyrileme ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 24 / 47
--	---	--

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa **25 / 47**

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

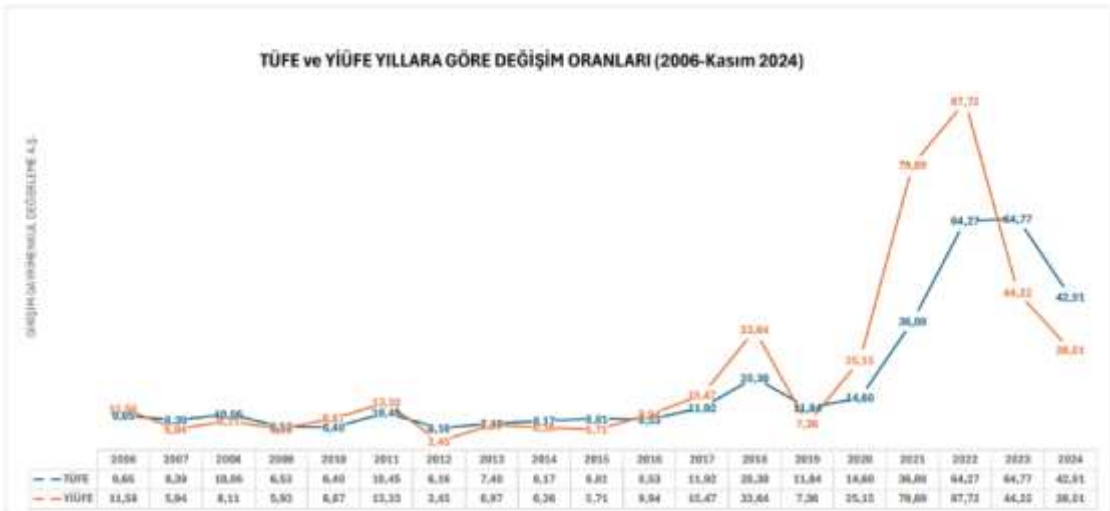
Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	38,01



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 26 / 47

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Annual
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

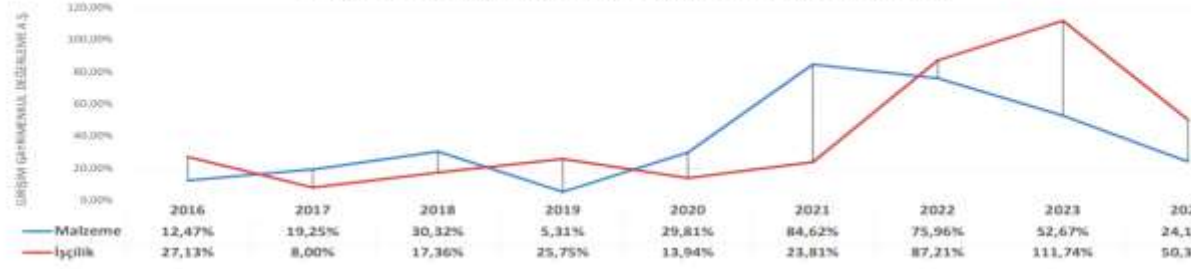
Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

		F					41			41.00.1						41.00.2			
		İnşaat					Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar			
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2016	12	100,00		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,38	135,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,67	25,66%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	170,12	166,78	172,55	20,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,88	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,18	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	440,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	290,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1178,36	111,63%	1192,25	1198,68	1177,19	1182,86	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1586,65	31,35%	1499,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,40	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜRK İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

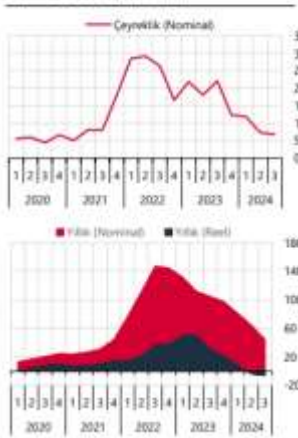
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	155,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,0)	156,0 (%43,0)	150,7 (%39,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



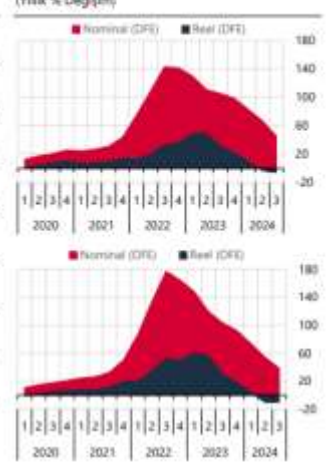
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

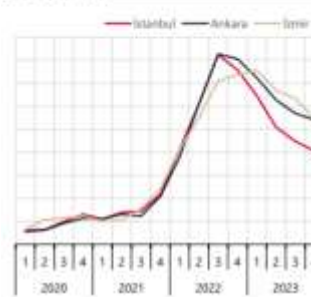


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 45,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,8 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,5 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,2 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 5,5, 8,1 ve 8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeksi değerleri bir önceki yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,0, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **28 / 47****4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, 329 ada 35 parsel sayılı 1.085,23 m² "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde; Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 normal kattan oluşan, B.A.K tarzda ve bitişik nizamda inşa edilen bina bulunmaktadır.

Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak amorf formdadır. Bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Giriş zemin kat seviyesinde, doğu yönünden ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Giriş kapısı camlı alüminyum, merdiven korkulukları demir doğramadır.

Bina giriş ve koridor zeminleri seramik olup, duvarları iç cephe boyalıdır. Bölge'nin alt yapı sorunu olmayıp, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ulaşım; toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.

TKGM Parsel Sorgu uygulamasında parselde yer alan yapıda, Dükkan, Büro ve Depo nitelikli, Kat İrtifaklı 107 Bağımsız Bölüm bulunmaktadır. 1. Katta görünen 107 B.B. no.lu Dükkanın tadilen oluşturulduğu düşünülmektedir.

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
Zemin	Dükkan	1	1	Dükkan	19	2	Büro	32	3	Büro	50	4	Büro	68	Bodrum	Depo	86
Zemin	Dükkan	2	1	Dükkan	20	2	Büro	33	3	Büro	51	4	Büro	69	Bodrum	Depo	87
Zemin	Dükkan	3	1	Dükkan	21	2	Büro	34	3	Büro	52	4	Büro	70	Bodrum	Depo	88
Zemin	Dükkan	4	1	Dükkan	22	2	Büro	35	3	Büro	53	4	Büro	71	Bodrum	Depo	89
Zemin	Dükkan	5	1	Dükkan	23	2	Büro	36	3	Büro	54	4	Büro	72	Bodrum	Depo	90
Zemin	Dükkan	6	1	Dükkan	24	2	Büro	37	3	Büro	55	4	Büro	73	Bodrum	Depo	91
Zemin	Dükkan	7	1	Dükkan	25	2	Büro	38	3	Büro	56	4	Büro	74	Bodrum	Depo	92
Zemin	Dükkan	8	1	Dükkan	26	2	Büro	39	3	Büro	57	4	Büro	75	Bodrum	Depo	93
Zemin	Dükkan	9	1	Dükkan	27	2	Büro	40	3	Büro	58	4	Büro	76	Bodrum	Depo	94
Zemin	Dükkan	10	1	Dükkan	28	2	Büro	41	3	Büro	59	4	Büro	77	Bodrum	Depo	95
Zemin	Dükkan	11	1	Dükkan	29	2	Büro	42	3	Büro	60	4	Büro	78	Bodrum	Depo	96
Zemin	Dükkan	12	1	Dükkan	30	2	Büro	43	3	Büro	61	4	Büro	79	Bodrum	Depo	97
Zemin	Dükkan	13	1	Dükkan	31	2	Büro	44	3	Büro	62	4	Büro	80	Bodrum	Depo	98
Zemin	Dükkan	14				2	Büro	45	3	Büro	63	4	Büro	81	Bodrum	Depo	99
Zemin	Dükkan	15				2	Büro	46	3	Büro	64	4	Büro	82	Bodrum	Depo	100
Zemin	Dükkan	16				2	Büro	47	3	Büro	65	4	Büro	83	Bodrum	Depo	101
Zemin	Dükkan	17				2	Büro	48	3	Büro	66	4	Büro	84	Bodrum	Depo	102
Zemin	Dükkan	18				2	Büro	49	3	Büro	67	4	Büro	85	Bodrum	Depo	103
															Bodrum	Depo	104
															Bodrum	Depo	105
															Bodrum	Depo	106
															1	Dükkan	107

Dosyasında yer alan tadilat öncesi 27.07.1971 tarihli projesi görülmüş, son duruma ilişkin onaylı mimari proje görülemedi, belediye görevlisince araştırılmakla birlikte bulunamamıştır.

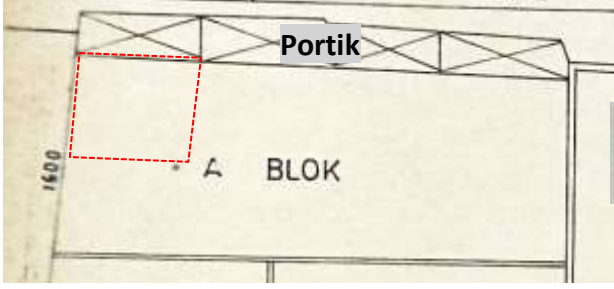
Tarafımıza ibraz edilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile yapı alanı netleştirilemediğinden sektörel güvenilirliği bulunan daha önce düzenlenen değerleme raporlarında kullanılan tadilat projesine göre alanlar incelenmiş ve yerine uygun olduğu görülmüştür.

Bodrum katta konumlu; 104 bağımsız bölüm no'lu depo yaklaşık 40 m², 105 bağımsız bölüm no'lu depo yaklaşık 20 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Bodrum katta bulunan 104 No.lu bağımsız bölüm jeneratör odası, ıslak hacim ve arşiv, 105 No.lu bağımsız bölüm DESMER'e ayrılmış olup içi görülemedi.

Projesine göre banka şubesi kullanımlı zemin kat 134 m² brüt alanına sahiptir. Zemin kat projesinde yer alan merdiven iş yeri zemin kat

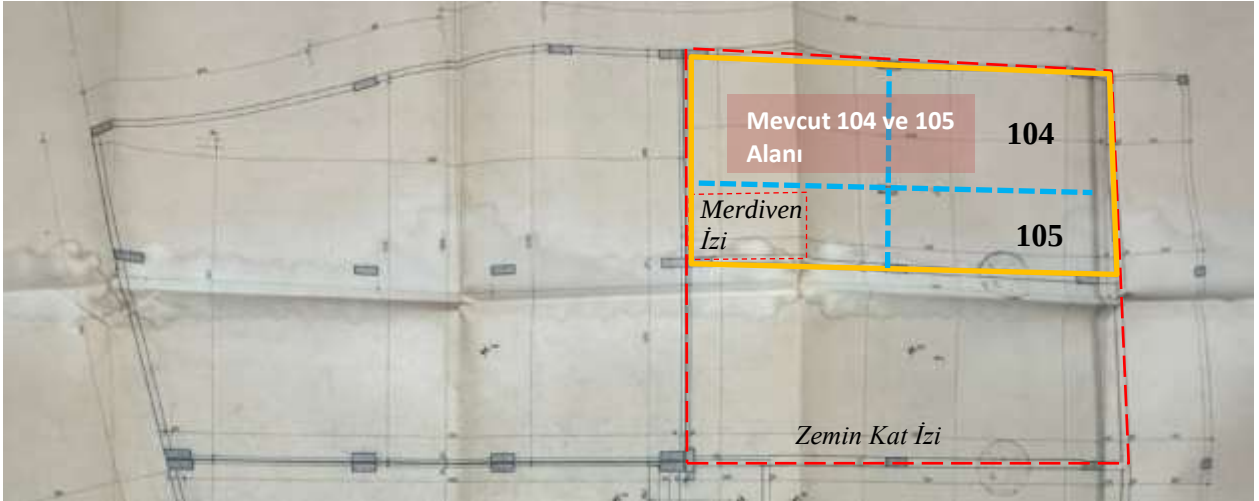
27.07.1971 tarihli Mimari Projede Bağımsız Bölümler



**ÇOK MAKSATLI HACİMLER
KULLANIS AMACINA GÖRE BÖLÜNECEKLER**



Yukarıdaki planda yer alan 1 ve 2 No.lu Mağazaların birleştirildiği anlaşılmaktadır. Mağaza 1 içinde merdiven yer almaktadır.



Projenin “Çok Maksatlı Hacimler Kullanıcı Amacına Göre Bölünecekler” notu bırakılarak onaylandığı görülmektedir.

Mevcut durumda depo nitelikli 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümlerin yer aldığı bodrum kat alanı, tadilat öncesi projede tek mahal olarak görünmekte ve zemin katta yer alan merdiven, bodrum katta görünmemektedir.

104 ve 105 Bağımsız Bölüm No.lu depoların, kat irtifakına göre tapu kayıtlarında bağımsız bölüm olarak yer almakla birlikte ulaşımlarının Dükkan nitelikli 17 No.lu B.B. içinden sağlanması nedeniyle fiili ilk projeye ve tadilat projesine göre bağımsız bölüm özelliklerini kazanmadıkları, değerlendirilmektedir. Kat irtifakının hatalı düzenlendiği düşünülmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **30 / 47**

Kat mülkiyeti tesisine engel bir durum olarak değerlendirilmektedir.

Mevcut durumda, projesinde 17 No.lu Bağımsız Bölüm içinde yer alan merdiven alanı yerinde de uygulanarak, bodrum kattaki 104 ve 105 No.lu depo alanlarına ulaşım sağlanmış, bu alanlar fiili olarak eklenti depo haline dönüşmüştür.

Diğer yandan, kat yüksekliğinden zemin katta (17 No.lu Bağımsız Bölüm) zemin kat ölçülerinde, çekme mesafesine riayet edilmeden aynı merdivenden ulaşılan asma kat yapılmıştır.

Söz konusu asma kat ilavesine, 04.05.2019 tarih YJRS669U belge numaralı, 267,70 m² alan için alınmış Yapı Kayıt Belgesi ile yasal statü kazandırılmıştır.

Mevcut durumda birlikte kullanılan; 134 m² Zemin Kat, 134 m² Asma Kat, 75 m² Bodrum Kat (15 m² merdiven alanı, 40 m² 104 No.lu depo alanı, 20 m² 104 No.lu depo alanı) alanı ile banka şubesi toplam **brüt kullanım alanı 343 m²** olmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Şehir merkezinde yer alması, ulaşımın kolay olması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ Yapılan değişikliğe yönelik Yapı Kayıt Belgesi Bulunması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (43 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması.
FIRSAT	TEHDİT ✓ Deprem riskli bölgede yer alması. ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu 17, 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların müştereken banka şubesi olarak birlikte kullanıldığı, iç mekan kullanım özelliklerinde banka kullanımına yönelik, sökülebilir malzemeler ile basit bölümlendirmeler yapıldığı, ayrıca zemin katta tavan yüksekliği avantajından faydalanılarak tam kat kullanımı kadar olan (134 m²) asma kat oluşturulduğu görülmüştür. Proje dışı bu tadilata ilişkin 04.05.2019 tarih YJRS669U belge numaralı, 267,70 m² alanı bulunan 17 no.lu taşınmaz için Yapı Kayıt Belgesi alınarak mevcut aykırılıklar, yasal statü kazandırılmıştır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

17 numaralı bağımsız bölüme ilave edilen asma kat için yapı kayıt belgesi alınmış olduğundan yeniden ruhsat alınması gerekli görülmemektedir.

Depo girişleri projesinde de 17 No.lu Bağımsız Bölüm içinden olmakla birlikte, 104 ve 105 no.lu depo nitelikli bağımsız bölümlerin dışarıdan doğrudan girişlerinin bulunmaması nedeniyle niteliklerinin 17 No.lu Bağımsız Bölüm eklenti depoları niteliğine dönüştürülmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifaklı yapıdadır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 31 / 47
--	---	---

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 32 / 47
--	---	---

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 33 / 47
--	---	---

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **34 / 47**

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 35 / 47
--	---	---

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 36 / 47
--	---	---

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 37 / 47
--	---	---

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 / ANKA Gayrimenkul / 0501 056 55 37

Nasrullah Meydanı'nda konumlu, 63 m² Zemin Kat dükkan mahalli + 63 m² Asma Kat olmak üzere toplam 126 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 13.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

(Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 95 m² kabul edilmiştir.)

Emsal 2 / Onur Yılmaz Emlak / 0532 296 53 99

Belediye Caddesi üzerinde konumlu, toplam 110 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, zemin kattan ibaret 4 adet dükkanın birlikte 19.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / ATLAS Emlak / 0555 887 27 37

Belediye Caddesi üzerinde konumlu, 70 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 8.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 / Sahibi / 0507 954 53 33

Nasrullah Meydanı'nda konumlu, 74 m² Bodrum Kat + 58 m² Zemin Kat dükkan mahalli + 68 m² Asma Kat olmak üzere toplam 200 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 16.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

(Bodrum Kat 1/4 oranında, Asma Kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 110 m² kabul edilmiştir.)

Emsal 5 / Anka Gayrimenkul / 0501 056 55 37

Kışla Caddesi üzerinde, Bodrum Katta konumlu 142 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan ile Zemin Katta konumlu toplam 142 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 2 adet dükkan olmak üzere toplam 284 m² 3 dükkanın birlikte 25.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

(Bodrum Kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 178 m² kabul edilmiştir.)

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	Brüt m2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Topçuoğlu	Z+A	30 üzeri	13.000.000	95	1136945564	20.12.2024	Anka Emlak	(501) 056-5537
2	Topçuoğlu	Zemin	21-25	19.800.000	110	1129433817	03.12.2024	Onur Yılmaz Emlak	(532) 296-5399
3	Topçuoğlu	Zemin	30 üzeri	8.500.000	70	1095316990	17.11.2024	Atlas Emlak	(555) 887-2737
4	Hepkebirler	B+Z+A	21-25	16.200.000	110	1181298866	12.12.2024	Sahibi	(507) 954-5333
5	İsmailbey	B+Z	21-25	25.000.000	178	1108185391	15.12.2024	Anka Emlak	(501) 056-5537

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **38 / 47**

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	Brüt m2	TL/m2	Konum Uyum	Konum Düzeltme	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2
1	Topçuoğlu	Z+A	30 üzeri	13.000.000	95	136.842	25%	171.053	-5%	162.500
2	Topçuoğlu	Zemin	21-25	19.800.000	110	180.000	0%	180.000	-5%	171.000
3	Topçuoğlu	Zemin	30 üzeri	8.500.000	70	121.429	15%	139.643	-5%	132.661
4	Hepkebirler	B+Z+A	21-25	16.200.000	110	147.273	25%	184.091	-5%	174.886
5	İsmailbey	B+Z	21-25	25.000.000	178	140.449	20%	168.539	-5%	160.112
Ortalama						145.199		168.665		160.232

Satılık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Emsallerde Bodrum Katlar ¼, Asma Katlar ½ oranıyla Zemin Kata indirgenmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölgedeki dükkan satış birim değeri 160.232 TL/m² bulunmuş, taşınmazın zemin katı için 160.000 TL/m² birim pazar değeri kabul edilmiştir. Bodrum Kat birim değeri zemin katın 1/4'ü oranında 40.000,00 TL/m², Asma Kat zemin katın 1/2'si oranında kabul edilerek 80.000 TL/m² kabul edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te yapılan çalışma ile;

Zemin Kat için; 160.000 TL/m², Asma Kat için; Zemin Katın 1/2'si kabulü ile 80.000 TL/m², Bodrum Kat için; Zemin Katın 1/4 'ü kabulü ile 40.000,00 TL/m², değer takdir edilmiştir.

Buna göre; değerlendirme taşınmazlar için bulunan kat bazlı ve toplam pazar değeri tabloda yer almaktadır.

17 No.lu B.B. 15 m² Bodrum Kat Alanı (Merdiven), bütüncül kullanım nedeniyle dahil edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **39 / 47**

B.B. No	Kat	Brüt m2	Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
17	Bodrum Kat	15	40.000,00	600.000,00
	Zemin Kat	134	160.000,00	21.440.000,00
	Asma Kat	134	80.000,00	10.720.000,00
17 No.lu B.B. Toplam		283		32.760.000,00
104	Bodrum Kat	40	40.000,00	1.600.000,00
105	Bodrum Kat	20	40.000,00	800.000,00
Toplam		343		35.160.000,00

Toplam pazar değeri 35.160.00 TL bulunmaktadır.

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu dükkan ve depo nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat irtifakı tesisi yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **40 / 47****5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar****5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni****Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır.

Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. **Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir.**

Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile **net faaliyet gelir elde edilmelidir.**

Yapılan çalışmalarda konut ve işyeri nitelikli taşınmaz değerlemesinde gelir yaklaşımının sağlıklı sonuçlar vermediği görülmekle birlikte, test amaçlı gelir yaklaşımı türünden brüt kiraya göre Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır (*Zaman ve kaynak kısıtı nedeniyle net kira gelirlerini belirleme mümkün olmamaktadır*).

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün tamamının boşluksuz olarak kiraya verildiği ve kira bedellerinin tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Bu yöntem, brüt kira amortisman süresinin bir varyasyonudur.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

Zemin kat dükkan için satış ve kira emsallerinde aynı taşınmaz yer almaktadır. 95 m² brüt alanlı taşınmaz için 13.000.000 TL satış, 50.000 TL/m²-ay kira bedeli talep edilmektedir.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

5.3.2.'de belirtilen dükkan için;

Aylık Kira: 50.000

Yıllık Kira: 600.000 TL

Satış Bedeli: 13.000.000 TL

Brüt Kira Kapitalizasyon Oranı: %4,62 (600.000 TL/13.000.000 TL)

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Birim Kira: 50.000 TL-Ay / 95 m² = 526,32 TL/m²

Bodrum kat ¼, asma kat ½ oranıyla zemin kata uyarlanarak bulunan değerler aşağıdadır.

B.B. No	Kat	Brüt m2	Birim Değer (TL/m ² -ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)	Pazar Kirası (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Değer (TL)
17	Bodrum Kat	15	131,58	1.973,70	23.684,40	0,046153846	513.000
	Zemin Kat	134	526,32	70.526,88	846.322,56	0,046153846	18.337.000
	Asma Kat	134	263,16	35.263,44	423.161,28	0,046153846	9.168.000
17 No.lu B.B. Toplam		283		107.764,02	1.293.168,24		28.018.000,00
104	Bodrum Kat	40	131,58	5.263,20	63.158,40	0,046153846	1.368.000
105	Bodrum Kat	20	131,58	2.631,60	31.579,20	0,046153846	684.000
Toplam		343		115.658,82	1.387.905,84		30.070.000,00

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa 41 / 47

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)**5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)****Emsal Açıklama (Kiralık Dükkan)****Emsal 1 / ANKA Gayrimenkul / 0501 056 55 37**

Nasrullah Meydanında konumlu, 63 m² zemin kat dükkan mahalli + 63 m² asma kat olmak üzere toplam 126 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 50.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 95 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 2 / Onur Yılmaz Emlak / 0532 296 53 99

Semerci Sokak üzerinde konumlu, 80 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 39.900 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / DORUK Emlak / 0533 616 03 00

Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, 50 m² dükkan mahalli + 50 m² önündeki çalışma alanı olmak üzere toplam 100 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 40.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Dükkan önündeki açık alan dikkate alınmamıştır.)

Kiralık Dükkan Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira (TL/Ay)	Brüt m ²	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Topçuoğlu	Z+A	30 üzeri	50.000	95	1184277730	09.12.2024	Anka Emlak	(501) 056-5537
2	Topçuoğlu	Zemin	21-25	39.900	80	1129456692	17.12.2024	Onur Yılmaz Emlak	(532) 296-5399
3	Cebirail	Zemin	16-20	40.000	50	1198050300	20.11.2024	Doruk Emlak	(533) 616-0300

Kiralık Dükkan Emsal Konumu**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 42 / 47
--	---	---

Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Değeri (TL/Ay)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m ²
1	Topçuoğlu	Z+A	30 üzeri	50.000	95	526	-5%	500	25%	625
2	Topçuoğlu	Zemin	21-25	39.900	80	499	-5%	474	25%	592
3	Cebrail	Zemin	16-20	40.000	50	800	-5%	760	-20%	608
Ortalama						608		578		608

Kiralık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge dükkan kira birim değeri 608 TL/m²-ay bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın **zemin katı için 608 TL/m²-ay** pazar kirası kabul edilmiştir.

Asma Kat için; Zemin Katın 1/2'si kabulü ile 304 TL/m², Bodrum Kat için; Zemin Katın 1/4 'ü kabulü ile 152 TL/m², değer takdir edilmiştir.

Buna göre; değerleme konusu taşınmazlar için bulunan kat bazlı ve toplam pazar kiralari tabloda yer almaktadır.

17 No.lu B.B. 15 m² Bodrum Kat Alanı (Merdiven), bütüncül kullanım nedeniyle dahil edilmiştir.

B.B. No	Kat	Brüt m2	Birim Değer (TL/m ² -ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)
17	Bodrum Kat	15	152,00	2.500,00
	Zemin Kat	134	608,00	82.000,00
	Asma Kat	134	304,00	40.500,00
17 No.lu B.B. Toplam		283		125.000,00
104	Bodrum Kat	40	152,00	6.000,00
105	Bodrum Kat	20	152,00	3.000,00
Toplam		343		134.000,00

Değerleme konusu taşınmazların toplam **pazar kirası; 134.000 TL/ay** bulunmuştur.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0032
Sayfa **43 / 47**

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 17 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile 104 ve 105 bağımsız bölüm numaralı depo nitelikli taşınmazların, tamamlanmış kat irtifakı tesisli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ve Brüt gelir Kapitalizasyon Oranı yöntemleri uygulanmıştır.

Yöntemler göre bulunan değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Kat	Brüt m2	Pazar Yaklaşımı Değer (TL)	Gelir Yaklaşımı Değer (TL)
17	Bodrum Kat	15	600.000,00	513.000,00
	Zemin Kat	134	21.440.000,00	18.337.000,00
	Asma Kat	134	10.720.000,00	9.168.000,00
17 No.lu B.B. Toplam		283	32.760.000,00	28.018.000,00
104	Bodrum Kat	40	1.600.000,00	1.368.000,00
105	Bodrum Kat	20	800.000,00	684.000,00
Toplam		343	35.160.000,00	30.070.000,00

Pazar Yaklaşımı ile 35.160.000 TL, Gelir Yaklaşımı ile 30.070.000 TL Pazar Değeri bulunmaktadır. Pazar yaklaşımı ile bulunan değer gelir yaklaşımında bulunan değerden 16,93% daha fazla bulunmaktadır.

Yapılan çalışmalarda konut ve işyeri nitelikli taşınmaz değerlemesinde gelir yaklaşımının sağlıklı sonuçlar vermediği görülmekle birlikte, test amaçlı gelir yaklaşımı türünden brüt kiraya göre Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır (*Zaman ve kaynak kısıtı nedeniyle net kira gelirlerini belirleme mümkün olmamaktadır*).

Genellikle az sayıda emsale göre veya kabule göre kapitalizasyon oranlarının belirlendiği görülmektedir.

Oysa, kapitalizasyon oranındaki küçük farklarla değerde yüksek sapmalar ortaya çıkmaktadır.

Bu nedenlerle Pazar Yaklaşımının Pazar Değerini daha gerçekçi yansıtacağına kara verilerek;

35.160.000 TL toplam Pazar Değeri takdir edilmiştir.

5.4.1.'de yer alan çalışma sonucu takdir edilen kat bazlı ve toplam Pazar Kiraları tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Kat	Brüt m2	Birim Değer (TL/m ² -ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)
17	Bodrum Kat	15	152,00	2.500,00
	Zemin Kat	134	608,00	82.000,00
	Asma Kat	134	304,00	40.500,00
17 No.lu B.B. Toplam		283		125.000,00
104	Bodrum Kat	40	152,00	6.000,00
105	Bodrum Kat	20	152,00	3.000,00
Toplam		343		134.000,00

134.000 TL/Ay toplam Pazar Kirası takdir edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 44 / 47
--	---	---

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Dosyasında yer alan tadilat öncesi 27.07.1971 tarihli projesi görülmüş, son duruma ilişkin onaylı mimari proje görülemedi, belediye görevlisince araştırılmakla birlikte bulunamamıştır.

Tarafımıza ibraz edilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile yapı alanı netleştirilemediğinden sektörel güvenilirliği bulunan daha önce düzenlenen değerleme raporlarında kullanılan tadilat projesine göre alanlar incelenmiş ve yerine uygun olduğu görülmüştür.

Yapı Ruhsatı ve eki mimari projeye aykırı olarak yapılan asma kat, yapı kayıt Belgesi ile yasal statü kazanmıştır.

104 ve 105 Bağımsız Bölüm No.lu depoların (kat irtifakına göre tapu kayıtlarında bağımsız bölüm olarak yer almakla birlikte) ulaşımının Dükkan nitelikli 17 No.lu B.B. içinden sağlanması nedeniyle fiili olarak, ilk projeye ve tadilat projesine göre bağımsız bölüm özelliklerini kazanmadıkları değerlendirilmektedir. Kat irtifakının hatalı düzenlendiği düşünülmektedir.

Kat mülkiyeti tesisine engel bir durum olarak değerlendirilmektedir.

Mevcut durumda, projesinde 17 No.lu Bağımsız Bölüm içinde yer alan merdiven alanı yerinde de uygulanarak, bodrum kattaki 104 ve 105 No.lu depo alanlarına ulaşım sağlanmış, bu alanlar fiili olarak eklenti depo haline dönüşmüştür.

Bodrum kat depo alanlarına ulaşımın projesinde de 17 B.B. No.lu dükkandan sağlanması nedeniyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirmediği değerlendirilmektedir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazların tapu siciline devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, kat irtifakı tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 45 / 47
--	---	--

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri **her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.** Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) **Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.** Ancak, **mülkiyeti tek başına** ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, **ofis binası ve şube gibi** yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak **yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.** Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımlarının uyumlu olmakla ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte, tapuda nitelikleri kat irtifaklı "dükkan" ve "depo" olup **Kat Mülkiyeti tesis edilmemiştir.**

Zemin katta ruhsatsız tadilatla asma kat yapılmış olmakla birlikte Yapı Kayıt Belgesi ile yasal statü sağlanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. bölüm 22. maddesi 1.fıkrasının (b) bendinde "**Kat Mülkiyeti**" zorunluluğu bulunmaktadır.

Bun nedenle **GYO portföyünde yer almaları uygun görülmemiştir.**

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel; 17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0032 Sayfa 46 / 47
--	---	--

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [4.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerler, taşınmazlar üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre takdir edilmiştir.

Dosyasında yer alan tadilat öncesi 27.07.1971 tarihli projesi görülmüş, son duruma ilişkin onaylı mimari proje görülemedi, belediye görevlisince araştırılmakla birlikte bulunamamıştır.

Tarafımıza ibraz edilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile yapı alanı netleştirilemediğinden sektörel güvenilirliği bulunan daha önce düzenlenen değerleme raporlarında kullanılan tadilat projesine göre alanlar incelenmiş ve yerine uygun olduğu görülmüştür.

Yapı Ruhsatı ve eki mimari projeye aykırı olarak yapılan asma kat, Yapı Kayıt Belgesi ile yasal statü kazanmıştır.

104 ve 105 Bağımsız Bölüm No.lu depoların (kat irtifakına göre tapu kayıtlarında bağımsız bölüm olarak yer almakla birlikte) ulaşımının Dükkan nitelikli 17 No.lu B.B. içinden sağlanması nedeniyle fiili olarak, ilk projeye ve tadilat projesine göre bağımsız bölüm özelliklerini kazanmadıkları değerlendirilmektedir. Kat irtifakının hatalı düzenlendiği düşünülmektedir.

Kat mülkiyeti tesisine engel bir durum olarak değerlendirilmektedir.

Mevcut durumda, projesinde 17 No.lu Bağımsız Bölüm içinde yer alan merdiven alanı yerinde de uygulanarak, bodrum kattaki 104 ve 105 No.lu depo alanlarına ulaşım sağlanmış, bu alanlar fiili olarak eklenti depo haline dönüşmüştür.

Bodrum kat depo alanlarına ulaşımın projesinde de 17 B.B. No.lu dükkandan sağlanması nedeniyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirmediği değerlendirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımlarının uyumlu olmakla ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte, tapuda nitelikleri kat irtifaklı “dükkan” ve “depo” olup **Kat Mülkiyeti tesis edilmemiştir.**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7. bölüm 22. maddesi 1.fıkrasının (b) bendinde **“Kat Mülkiyeti” zorunluluğu** bulunmaktadır.

Bun nedenle GYO portföyünde yer almaları uygun görülmemiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kastamonu, Merkez, Topçuoğlu Mah. 329 Ada 35 Parsel;
17, 104 ve 105 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0032

Sayfa **47 / 47**

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "Dükkan" nitelikli 17 no'lu bağımsız bölüm ile "Depo" nitelikli 104 ve 105 no'lu bağımsız bölüme ilişkin toplam KDV hariç 35.160.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 134.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

B.B. No	Kat	Brüt m2	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
17	Bodrum Kat	15	600.000,00	2.500,00
	Zemin Kat	134	21.440.000,00	82.000,00
	Asma Kat	134	10.720.000,00	40.500,00
17 No.lu B.B. Toplam		283	32.760.000,00	125.000,00
104	Bodrum Kat	40	1.600.000,00	6.000,00
105	Bodrum Kat	20	800.000,00	3.000,00
Toplam		343	35.160.000,00	134.000,00

Değerleme konusu taşınmazlar için nihai olarak toplam;

Pazar Değeri;

35.160.000,00 TL (OtuzbeşMilyonYüzaltmışBinTürkLirası)

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç);

134.000 TL/ay (YüzotuzdörtBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - TAKBİS Belgeleri
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri