

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

**BANKA ŞUBESİ**  
(1 Adet Dükkan ve  
2 Adet Depo)

**Topçuoğlu Mahallesi**  
**Merkez / Kastamonu**



Sunulan;  
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;  
30.06.2025

Rapor No;  
2025\_701



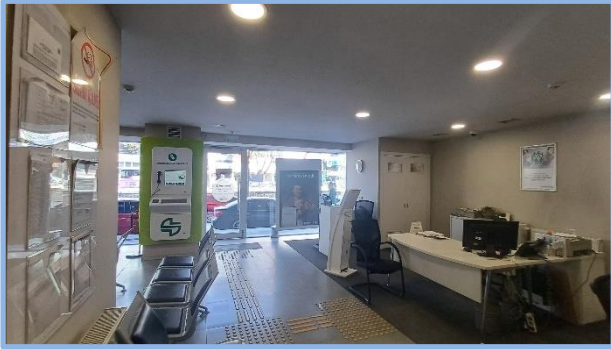
## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



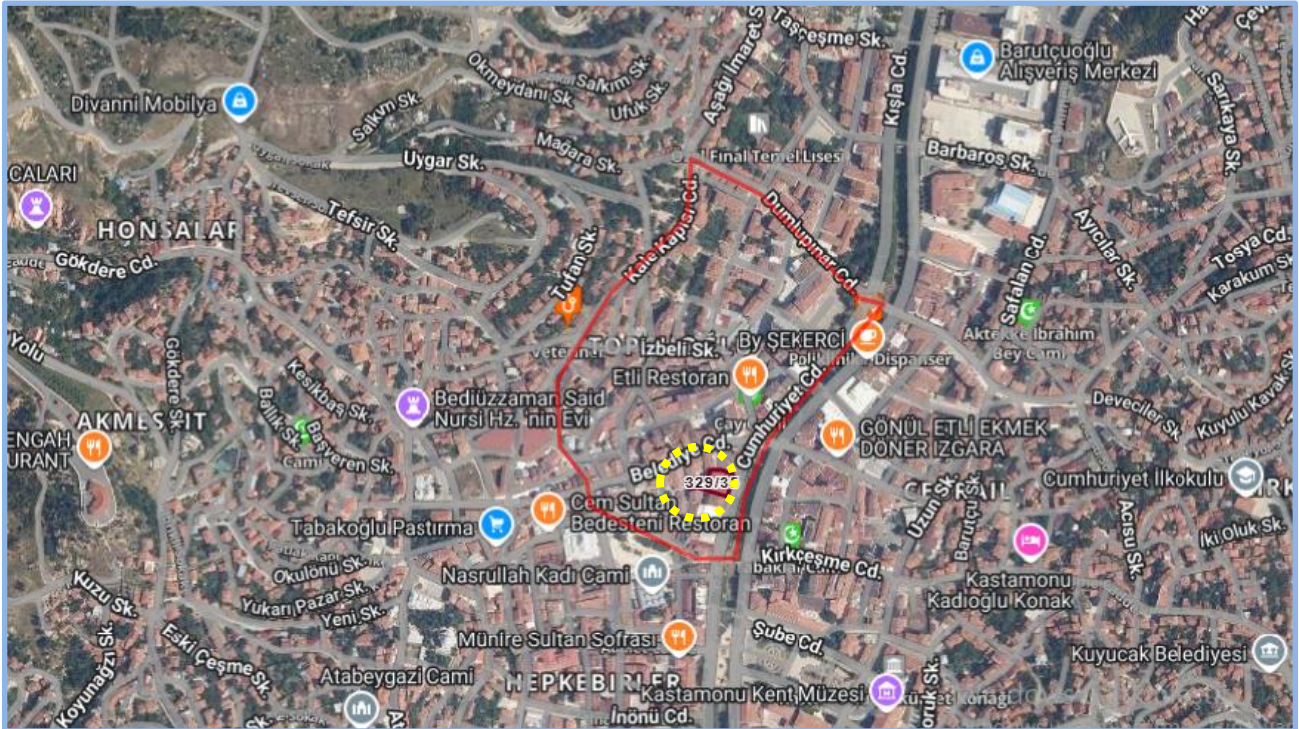
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



**Yönetici Özeti****Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

|                                  |                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporu Talep Eden                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                             |
| Raporu Hazırlayan Kurum          | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                       |
| Değerleme Tarihi                 | 25.06.2025                                                                                                           |
| Rapor Tarihi ve Numarası         | 30.06.2025 / 2025_701                                                                                                |
| Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları | Tam Hissesi                                                                                                          |
| Değerlemenin Amacı               | Bu değerleme raporu, Müşterinin mülkiyetinde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |

**Gayrimenkule İlişkin Bilgiler**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkullerin Kullanımı   | Banka Şubesi (1 Adet Dükkan ve 2 Adet Depo)                                                                                                                                                                                                            |
| Gayrimenkullerin Açık Adresi | Topçuoğlu Mh. Cumhuriyet Cd. No:28/C (Dükkan) Merkez / Kastamonu                                                                                                                                                                                       |
| Tapu Kayıtları               | Kastamonu ili, Merkez İlçesi, Topçuoğlu mahallesi, 1.085,23 m <sup>2</sup> yüzölçüme sahip, 329 ada 35 parsel numaralı niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde kain "Dükkan" nitelikli 17 no.lu ve "Depo" nitelikli 104 ve 105 no.lu bağımsız bölümler. |
| İmar Durumu                  | Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.1990 tasdik tarihli ve 1226 sayılı karar eki olan 1/1000 ölçekli Koruma Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.                              |
| En Etkin ve En İyi Kullanımı | Banka Şubesi                                                                                                                                                                                                                                           |

**Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri**

| 3 Adet Bağımsız Bölüm (1 Adet Dükkan ve 2 Adet Depo) | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* |    |
|------------------------------------------------------|-------------|--------------|----|
| Pazar Değeri                                         | 39.000.000  | 46.800.000   | TL |

\* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;**

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
  - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
  - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
  - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
  - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
  - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
  - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
  - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
  - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
  - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
  - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**  
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**  
Lisans No:400812

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>6</b>  |
| 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6         |
| 1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6         |
| 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 1.4 İşin Kapsamı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 1.6 Rapor Türü .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 1.7 Raporu Hazırlayanlar.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6         |
| 1.8 Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6         |
| 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6         |
| 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                                                           | 7         |
| 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 7         |
| 1.12 Özel Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7         |
| <b>2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>8</b>  |
| 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8         |
| 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                | 9         |
| 2.2.1 Tapu Kayıtları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9         |
| 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9         |
| 2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                     | 9         |
| 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi.....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.2.3 Kadastro İncelemesi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10        |
| 2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.3.1 İmar Durumu.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                           | 11        |
| 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul 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 .....                                                       | 11        |
| 2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                         | 11        |
| 2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                  | 11        |
| 2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 11        |
| 2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....                               | 11        |
| 2.3.8 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.....                                             | 12        |
| 2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                                                                                   | 12        |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>13</b> |
| 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13                                                                                                                                                                            |           |
| 3.1.1 Gayrimenkul Piyasası.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14        |
| 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 15        |
| 3.2.1 Kastamonu İli .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15        |
| 3.2.2 Merkez İlçesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15        |
| 3.2.3 Topçuoğlu Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 16        |
| 3.2.4 Ulaşım .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 16        |
| 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 16        |
| 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 16        |
| 3.4.1 Arsa Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16        |
| 3.4.2 Bina Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16        |
| 3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16        |
| 3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlişkin Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                              | 17        |
| 3.4.5 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 .....                                                                                                | 17        |
| <b>4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>18</b> |
| 4.1 Değer Tanımları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18        |
| 4.2 Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18        |
| <b>5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>20</b> |
| 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                               | 20        |
| 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 20        |
| 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....                                                                                                                                                                                          | 21        |
| 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                              | 21        |
| <b>6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>24</b> |
| 6.1 Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 24        |
| 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 24        |
| 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....                                                                                                                                                                                                                                    | 24        |
| 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                                                                                                                               | 24        |
| 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                                                                       | 24        |
| 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                            | 24        |
| 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25        |
| 6.2 Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 25        |
| 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 25        |
| 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....                                                                                                                                                                                                                                          | 25        |
| 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç.....                                                                                                                                                                     | 25        |



|        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2.4  | Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....                                                                                                                                    | 25        |
| 6.2.5  | Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                        | 25        |
| 6.3    | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 26        |
| 6.3.1  | Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                                       | 26        |
| 6.3.2  | Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                                                    | 26        |
| 6.3.3  | Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....                                                                                                                                  | 26        |
| 6.3.4  | İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....                                                                                                                                                                    | 26        |
| 6.3.5  | Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                          | 26        |
| 6.4    | Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekltirmesi Halinde).....                                                                                                                                                                                           | 26        |
| 6.4.1  | Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....                                                                                                                                                                                                                                | 26        |
| 6.4.2  | Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....                                                                                                                                                                       | 26        |
| 6.4.3  | Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar..                                                                                                                              | 26        |
| 6.4.4  | Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....                                                                                                                                                                | 26        |
| 6.4.5  | Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                            | 27        |
| 6.4.6  | Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) .....                                                                                                                                                                                                 | 27        |
| 6.4.7  | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....                                                                                                                                                                    | 27        |
| 6.4.8  | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                                           | 27        |
| 6.4.9  | Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                     | 27        |
| 6.4.10 | En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....                                                                                                                                                                                                                | 27        |
| 6.4.11 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....                                                                                                                                                                                                          | 28        |
| 7.     | <b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ</b> .....                                                                                                                                                                                                       | <b>29</b> |
| 7.1    | Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....                                                                                                                              | 29        |
| 7.2    | Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 29        |
| 7.3    | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....                                                                       | 29        |
| 7.4    | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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 ..... | 29        |
| 8.     | <b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME</b> .....                                                                                                                                                                                       | <b>30</b> |
| 8.1    | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Şerhaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                  | 30        |
| 8.1.1  | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 30        |
| 8.1.2  | 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.....    | 30        |
| 8.1.3  | Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediğı Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                        | 30        |
| 8.1.4  | Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                    | 30        |
| 8.1.5  | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                               | 30        |
| 9.     | <b>DİĞER</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                | <b>32</b> |
| 9.1    | KDV Konusu .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 32        |
| 10.    | <b>SONUÇ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                | <b>33</b> |
| 10.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                    | 33        |
| 10.2   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 33        |
| 11.    | <b>EKLER</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                | <b>34</b> |



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025\_701 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu mahallesinde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu mahallesi, 1.085,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 329 ada, 35 parselde kaim "Dükkan" nitelikli 17 no.lu, "Depo" nitelikli 104 ve 105 no.lu bağımsız bölümlerin tam hissesinin 30.06.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli ve 76 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



## 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

|                                              | Rapor - 1 | Rapor - 2 | Rapor- 3 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Rapor Amacı                                  | -         | -         | -        |
| Rapor Tarihi                                 | -         | -         | -        |
| Rapor Numarası                               | -         | -         | -        |
| Raporu Hazırlayanlar                         | -         | -         | -        |
| Toplam Değer (TL) (KDV hariç)                | -         | -         | -        |
| Toplam Değer (TL) (KDV dahil)                | -         | -         | -        |
| Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç) | -         | -         | -        |
| Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil) | -         | -         | -        |

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin “pazar değerinin” belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## 1.12 Özel Varsayımlar

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.



## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

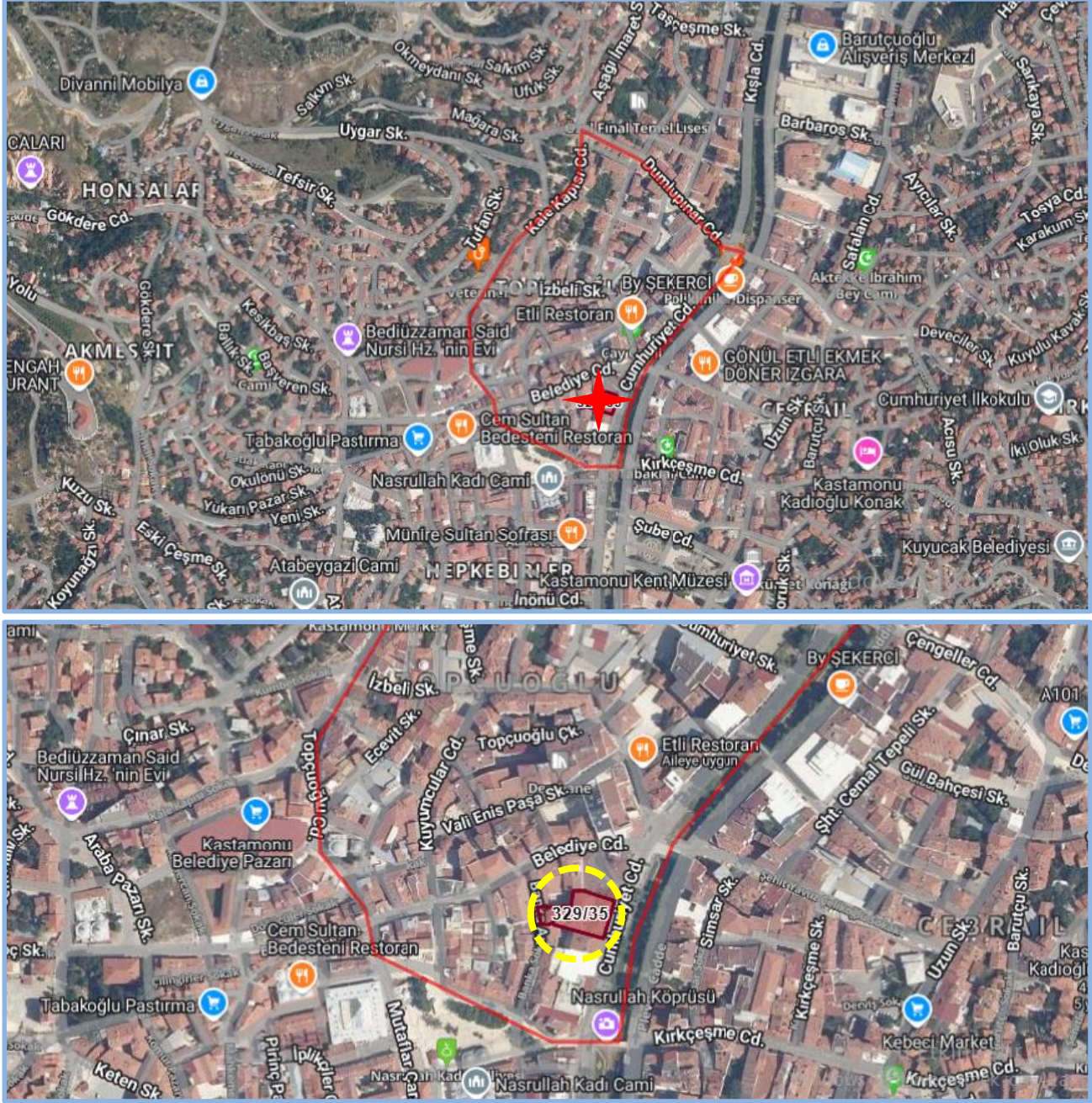
### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

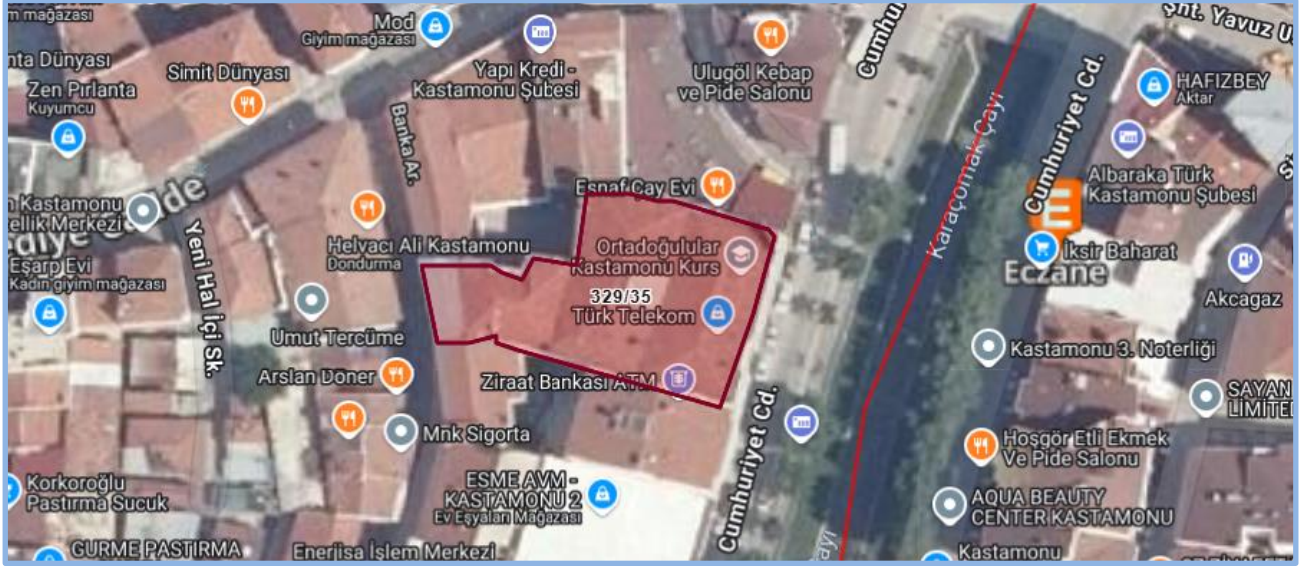
Konu gayrimenkuller Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Topçuoğlu Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 28/C, Merkez / Kastamonu (UAVT Kodu: 1665177125)

Gayrimenkullerin Tanımı: 329 ada, 35 parsel numaralı 1.085,23 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, niteliği "Arsa" olan ana gayrimenkulde bulunan, 17 Nolu niteliği 'Dükkan' olan, 104 Nolu niteliği 'Depo' olan ve 105 Nolu niteliği "Depo" olan bağımsız bölümler birlikte Banka Şubesi olarak kullanılmaktadır.

#### Gayrimenkullerin Konumu





## 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

#### Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

| İl        | İlçe   | Mahalle   | Ada | Parsel | Yüzölçümü               | Niteliği |
|-----------|--------|-----------|-----|--------|-------------------------|----------|
| Kastamonu | Merkez | Topçuoğlu | 329 | 35     | 1.085.23 m <sup>2</sup> | Arsa     |

#### Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

| B.B. Nitelik | Kat    | B.B. No | Pay/Payda | Malik                                     | Hisse | Cilt | Sahife |
|--------------|--------|---------|-----------|-------------------------------------------|-------|------|--------|
| Dükkan       | Zemin  | 17      | 350/4000  | Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | 1/1   | 6    | 500    |
| Depo         | Bodrum | 104     | 100/4000  | Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | 1/1   | 6    | 587    |
| Depo         | Bodrum | 105     | 80/4000   | Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. | 1/1   | 6    | 588    |

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri – 25.09.2023 – 33528

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

17 Nolu Bağımsız Bölüme ait takyidat bilgileri, tarafımızca alınan 16.05.2025 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgesinden edinilmiştir. 104 ve 105 Nolu Bağımsız Bölümlere ait takyidat bilgileri ise müşteri tarafından tarafımıza iletilen 10.06.2025 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

| Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri                                  | Tarih | Yev. |
|------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Beyan                                                                  |       |      |
| - Yönetim Planı: 06.06.1986 (Tüm Bağımsız Bölümler üzerinde müşterek.) | -     | -    |

#### 2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun “2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri” bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun “8.1.2 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” bölümünde sunulmaktadır.



## 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

17.06.1986 tarih 6/366 numaralı Kat İrtifakı Mimari Projesinin, "<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>" adresinden online olarak incelemesi yapılmıştır. Taşınmazın konum olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

## 2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

## 2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### 2.3.1 İmar Durumu

Kastamonu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Parsel, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.1990 tasdik tarihli ve 1226 sayılı karar eki olan 1/1000 ölçekli Koruma Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, Bitişik Nizam, Hmax: 18,50 m (6 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola veya yeşil alana herhangi bir terkinin olmadığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu 329 ada 35 no.lu parselin 27 ve 5 parsellerin birleştirilmesiyle oluşturulduğu öğrenilmiştir.

Parselin eski esere cephe aldığından her türlü inşai ve fiziki müdahalede Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır. (Başvuru KUDEB birimine yapılacaktır.)



İmar Durumu Görseli



### 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Kastamonu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır. (Evrakların tamamı, 329 Ada 35 Parselin tevhid öncesi 27 ve 5 parsel hali için düzenlenmiştir.)

#### **Kastamonu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi:**

- 27.07.1971 tarih, bila numaralı **Mimari Proje**
- 17.07.1978 tarih 147 sayılı, toplam 4 kat, 24 adet bağımsız bölüm ve toplam 1.400 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı**.
- 27.07.1978 tarih 147 sayılı, toplam 6 kat, 49 adet bağımsız bölüm ve toplam 3.096 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı**.
- 03.05.1979 tarih 24/26 numaralı, banka şubesi ve bodrum katının 219 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 02.04.1981 tarih 29/16 sayılı 140 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 20.02.1986 tarih 7/40 sayılı 52 dükkan ve 54 büro, toplam 4.921 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
- 04.05.2019 tarih, YJRS669U numaralı **Yapı Kayıt Belgesi**

#### **WebTapu:**

- WebTapu üzerinden 17.06.1986 tarih 6/366 numaralı **Mimari Proje**

### 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle 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 gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

### 2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

### 2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu yapı için 20.02.1986 tarih, 7/40 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Taşınmazın zemin katında proje hıfı olarak oluşturulmuş asma kat, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirilmiştir. Ancak taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmemiş, ana gayrimenkul için cins tahsihi yapılmamıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

### 2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu öncesi inşa edildiğinden Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.



### **2.3.8 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**

---

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporla proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### **2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

---

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



### 3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

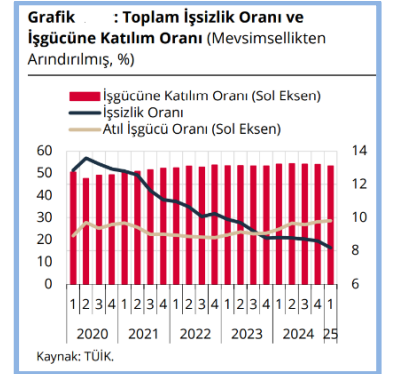
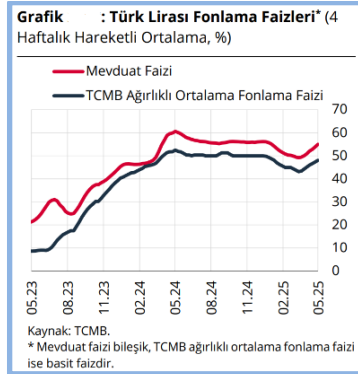
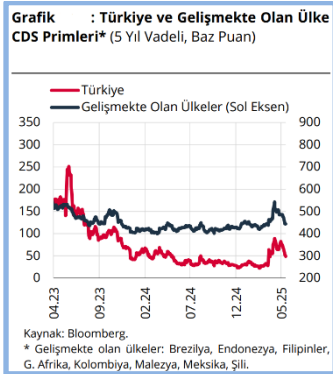
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı



hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

| 2021 |      |     |     | 2022 |     |     |     | 2023 |     |     |     | 2024 |     |     |     | 2025 |
|------|------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|
| I    | II   | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    |
| 7,5  | 22,3 | 8,0 | 9,7 | 7,8  | 7,6 | 4,1 | 3,3 | 4,5  | 4,6 | 6,5 | 4,6 | 5,4  | 2,4 | 2,2 | 3,0 | 2,0  |

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

|        | Nis.24 | May.24 | Haz.24 | Tem.24 | Ağu.24 | Eyl.24 | Eki.24 | Kas.24 | Ara.24 | Oca.25 | Şub.25 | Mar.25 | Nis.25 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TÜFE   | 69,8   | 75,4   | 71,6   | 61,8   | 52,0   | 49,4   | 48,6   | 47,1   | 44,4   | 42,1   | 39,1   | 38,1   | 37,9   |
| Yİ-ÜFE | 55,7   | 57,7   | 50,1   | 41,4   | 35,8   | 33,1   | 32,2   | 29,5   | 28,5   | 27,2   | 25,2   | 23,5   | 22,5   |

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüştü ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

### 3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

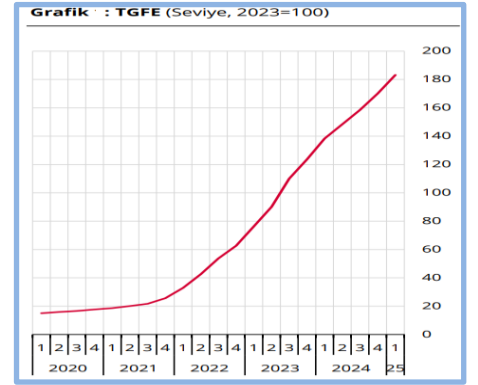
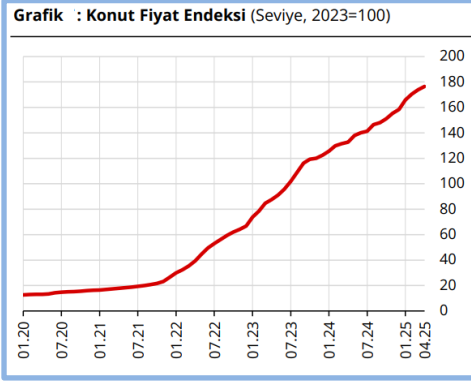
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adetini ipotekli olarak gerçekleştirirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.





Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaştırma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 Kastamonu İli

Kastamonu ili, Karadeniz Bölgesi'nin kuzeyinde yer alan ve 2024 yılı itibarıyla 381.991 nüfusa sahip bir şehirdir. Nüfusun %50,4'ünü kadınlar, %49,6'sını erkekler oluşturur ve yaşlı nüfus oranı %20,2'dir. İl merkezi ve ilçelerde yaşayanların oranı %64 olup, en kalabalık ilçeleri Merkez, Tosya ve Taşköprü'dür. Kastamonu'nun toplam yüzölçümü 13.064 km<sup>2</sup> olup, kuzeyde Karadeniz kıyıları, iç kesimlerde Küre ve Ilgaz Dağları ile dikkat çeker. Valla ve Horma Kanyonları, Kızılırmak ve Gökırmak gibi doğal güzelliklere sahiptir. Yoğun orman örtüsü ve biyolojik çeşitliliği ile öne çıkar. Ulaşım açısından Kastamonu, karayolu ile Karadeniz'in iç kesimlerine bağlanır. Kastamonu Havalimanı, şehir merkezine 13 km uzaklıkta olup iç hat uçuşları sunar. Akıllı ulaşım sistemleri için altyapı çalışmaları 2025'te tamamlanacaktır. Şehirde demiryolu bulunmamakta, en yakın bağlantılar komşu illerden sağlanmaktadır.

### 3.2.2 Merkez İlçesi

Kastamonu Merkez ilçesi, ilin idari ve ekonomik merkezi olup, 2024 yılı itibarıyla 156.638 kişilik nüfusuyla ilin en kalabalık ilçesidir. Bu nüfusun %51,15'i kadın, %48,85'i erkektir. İlçe, Gökırmak'ın bir kolu olan Karaçomak Deresi vadisinde, deniz seviyesinden yaklaşık 774 metre yükseklikte konumlanmıştır. Topografyası eğimli olup, alanın yaklaşık %60'ı ormanlarla kaplıdır. Kastamonu Merkez ilçesi, ilin idari, ticari ve kültürel merkezidir. Yerleşim, tarihi Kastamonu Kalesi'nin eteklerinden başlayarak vadi tabanına ve çevredeki tepelere doğru yayılmıştır. İlçede tarihi doku ve modern yerleşim alanları bir arada bulunur. Merkezde tarihi Nasrullah Camii ve Şerife Bacı Anıtı gibi yapılar, Cumhuriyet Meydanı ve Kastamonu Kalesi gibi turistik noktalar dikkat çeker. İlçede geleneksel ahşap konaklar, dar sokaklar ve tarihi çarşılar, modern apartmanlar ve ticaret alanları ile iç içe geçmiş haldedir. Şehir merkezinden uzaklaştıkça yerleşim daha seyrekleşir ve ormanlık alanlara, kırsal yerleşimlere geçer. Gelişen konut projeleri ve üniversitenin etkisiyle şehir merkezinde genç nüfus artışı gözlemlenmektedir.



Ayrıca, Karaçomak Deresi boyunca yer alan parklar ve yürüyüş yolları, halkın sosyal ve kültürel etkinlikler için tercih ettiği alanlardır.

### 3.2.3 Topçuoğlu Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Topçuoğlu Mahallesi, Kastamonu ilinin Merkez ilçesinde yer almaktadır. Nüfus verilerine göre, 2023 yılında mahallenin nüfusu 955 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu sayı, 2022'de 1.022, 2021'de 1.081 ve 2020'de 1.168 idi; bu da son yıllarda nüfusta bir düşüş yaşandığını göstermektedir. Topçuoğlu Mahallesi, Kastamonu şehir merkezine yakın konumuyla dikkat çekmektedir. Cumhuriyet Caddesi gibi önemli caddelere ev sahipliği yapmaktadır. Topçuoğlu Mahallesi, Kastamonu'nun tarihi ve kültürel dokusunu yansıtan bir bölgedir. Şehir merkezine yakınlığı ve sunduğu olanaklarla hem konut hem de ticari amaçlı tercih edilen bir mahalledir.

### 3.2.4 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Cumhuriyet Caddesi üzerinde Gömeç istikametinden Budamış istikametine doğru ilerlenirken Kastamonu Belediyesi geçildikten sonra 450 m daha ilerlenir, taşınmaz yine Cumhuriyet Caddesi üzerinde sağ kolda kalmaktadır.

## 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

## 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Kastamonu ili, Merkez ilçesi, Topçuoğlu Mahallesinde yer almaktadır. 329 ada 35 numaralı parsel 1085.23 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Topoğrafik olarak eğimsiz ve geometrik olarak amorf forma sahip arsa üzerinde 6 katlı betonarme karkas yapı bulunmakta olup, yapı parselin tamamına oturmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye yaklaşık 29 metre cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır.

### 3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 46 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapuda "Arsa" niteliklidir.

Bina; 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşmakta olup toplamda 6 katlıdır. Yapı bitişik nizamda ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum katta 21 adet depo, zemin katta 18 adet dükkan, 1.normal katta 14 adet dükkan ve 2, 3 ve 4.normal katlarda 18'er adet büro bulunmakta olup toplamda 107 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana girişi Cumhuriyet Caddesi cephesinde bulunmaktadır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır. Sahanlık zeminleri seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve merdiven korkulukları demir doğramadır. Bina çatısı kiremit kaplama olup, dış duvarlar zemin katta dekoratif kaplama normal katlarda ise sıva üzeri boyadır.

#### Genel Özellikler

|                              |   |                                                           |
|------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | : | Betonarme                                                 |
| Yaşı                         | : | 44                                                        |
| İnşaat Nizamı                | : | Bitişik Nizam                                             |
| Toplam İnşaat Alanı          | : | 4.921 m <sup>2</sup> (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), |
| Toplam Kat Adedi             | : | 6                                                         |
| Dış Cephe                    | : | Sıva Dış Cephe Boyası                                     |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | : | Şebeke / Şebeke / Şebeke                                  |
| Asansör                      | : | Mevcut değil                                              |
| Otopark                      | : | Mevcut değil                                              |

### 3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

#### 17 Numaralı bağımsız bölüm:

Değerleme konusu taşınmaz 17 nolu bağımsız bölüm projesine göre zemin ve bodrum katta konumludur. Projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre zemin katın brüt alanı 134 m<sup>2</sup>, bodrum kat alanı 15 m<sup>2</sup>'dir. Zemin katta ek olarak, tavan yüksekliğinden faydalanılarak dükkan içerisinde bir asma kat alanı oluşturulmuştur. Bu alan 04.05.2019 tarih YJRS669U Numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal statüye kavuşturulmuştur. Asma kat alanı brüt 134 m<sup>2</sup> dir. Bodrum kat, zemin kat ve asma kat ile birlikte dükkan toplam



283 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Mevcut durumda projesinde 17 Nolu bağımsız bölümde yer alan merdiven alanı yerinde bodrum kattaki 104 ve 105 Nolu depolara ulaşım amacıyla kullanılmaktadır. Bodrum katta bulunan bu depo alanları fiili olarak eklenti depo durumuna getirilmiştir. Mevcut durumda depolara ve asma kata ulaşım bu merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmazın ana girişi zemin kattan, Cumhuriyet Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazda, zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan ve spot aydınlatma uygulaması yapılmıştır. Giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır.

Mevcut durumda zemin katta bekleme salonu, bireysel müşteri gişeleri, işlem gişeleri, sistem odası ve ana kasa vardır. Asma katta ise yönetici odası, kurumsal müşteri gişeleri ve mutfak bulunmaktadır.

#### **104 Numaralı bağımsız bölüm:**

Konu taşınmaz depo vasıflı olup, bodrum katta bulunmaktadır. Depo 40 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazın ana girişi zemin kat banka şubesi içerisinde bulunan merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmazın ayrıca bir girişi yoktur. Depo mevcut durumda jeneratör odası, ıslak hacim ve arşiv odası olarak kullanılmaktadır.

Zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boyadır. Merdiven mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır.

#### **105 Numaralı bağımsız bölüm:**

Konu taşınmaz depo vasıflı olup, bodrum katta bulunmaktadır. Depo 20 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazın ana girişi zemin kat banka şubesi içerisinde bulunan merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmazın ayrıca bir girişi yoktur. Depo mevcut durumda jeneratör odası, ıslak hacim ve arşiv odası olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. 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 ulaşımının 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.

Mevcut durumda, Zemin kat, asma kat ve 2 adet depo ve bunlara ulaşımı sağlayan merdiven çekirdeği ile birlikte toplam banka şubesi brüt alanı 343 m<sup>2</sup> dir.

Depoların iç hacimleri güvenlik nedeniyle görülememiştir.

Bağımsız Bölüm Kullanım Alanı Dağılımı (m<sup>2</sup>)

| Bağımsız Bölüm Numaraları     | M <sup>2</sup> |
|-------------------------------|----------------|
| 104 Nolu Bağımsız Bölüm       | 40             |
| 105 Nolu Bağımsız Bölüm       | 20             |
| 17 Nolu Bağımsız Bölüm        | 283            |
| <b>Toplam (m<sup>2</sup>)</b> | <b>343</b>     |

#### **3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile alan olarak uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. 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 asma kat oluşturulduğu görülmüştür. Bu alan 04.05.2019 tarih YJRS669U Numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal statüye kavuşturulmuştur. 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 ilk projeye ve tadilat projesine göre bağımsız bölüm özelliklerini kazanmadıkları değerlendirilmektedir. Kat irtifakının hatalı düzenlendiği düşünülmektedir.

#### **3.4.5 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**

Değerlemeye konu taşınmazlar; mevcut durumda banka şubesi ve banka şubesine ait depo olarak kullanılmaktadır.



## 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

### 4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

#### **Pazar Değeri (Market Value)**

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 (Market Rent)**

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

#### **Makul Değer (Equitable Value)**

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

#### **Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)**

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

#### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

#### **Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

#### **Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

#### **Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

### 4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

#### **Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme 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.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

- + Şehir merkezinde bulunları,
- + Ulaşımın kolay olması,
- + Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması,
- + Yapılan proje hilafı asma kata dair Yapı Kayıt Belgesinin bulunması

##### Zayıf Yönleri

- \* Yaklaşık 46 yıllık yapıda konumlu olması,

##### Fırsat

##### Tehditler

- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

### 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi ve depo olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer dükkan kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Satılık Dükkan Emsalleri

| No | Konum                        | Kat                | Beyan Edilen Alanı (m²) | Z.İ.A. Alanı (m²) | Beyan Edilen Fiyatı (TL) | Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²) | *Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²) | Olumlu / Olumsuz Özellikleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tel. No.                                     |
|----|------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1  | Topçuoğlu Mah. Tahtakale Cd. | Zemin + Asma       | 126                     | 95                | 13.000.000               | 103.175                     | 136.842                       | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Tahtakale Caddesi'nde çarşı içinde bulunan, toplam alanı 126 m² ve zemin + asma katlı, zemine indirgenmiş alanı 95 m² olan dükkan 13.000.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                                          | Anka Emlak<br>0 (501) 056<br>55 37           |
| 2  | Topçuoğlu Mah. Belediye Cd.  | Zemin + Normal Kat | 70                      | 52                | 8.500.000                | 121.429                     | 163.462                       | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Belediye Caddesi'nde çarşı içinde konumlu toplam 70 m² alana sahip 2 dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Bir dükkan tek katlı, diğer dükkan 2 katlıdır.                                                                                                                                  | Atlas Emlak<br>0 (555) 887<br>27 37          |
| 3  | Topçuoğlu Mah. Semerci Sk.   | Zemin              | 110                     | 100               | 19.250.000               | 175.000                     | 192.500                       | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Semerci Sokak'ta çarşı içinde konumlu toplam 110 m² alana sahip olduğu beyan edilen ancak 100 m² alana sahip olduğu düşünülen 4 adet, zemin katta konumlu dükkan 19.250.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                           | Onur Yılmaz<br>Emlak<br>0 (532) 296<br>53 99 |
| 4  | Honsalar Mah. Döğüncüler Cd. | B + Z + 2 N.K.     | 156                     | 84                | 11.800.000               | 75.641                      | 140.476                       | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Döğüncüler Caddesi'nde çarşı içinde konumlu toplam alanı 156 m² ve bodrum + zemin + 2 normal katlı, zemine indirgenmiş alanı 84 m² olan dükkan 11.800.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                             | Soydan<br>Emlak<br>0 (553) 790<br>00 90      |
| 5  | Aktekke Mah. Yalçın Cad.     | Zemin              | 185                     | 150               | 25.000.000               | 135.135                     | 166.666                       | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli AVM'nin zemin katında konumlu, girişi AVM dışından bağımsız olarak yapılan, 185 m² alana sahip olduğu beyan edilen ancak 150 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 25.000.000 TL bedelle satılıktır. | Anka Emlak<br>0 (501) 056<br>55 37           |
| 6  | Aktekke Mah. Yalçın Cad.     | Zemin + Bodrum     | 370                     | 231               | 32.500.000               | 87.838                      | 140.693                       | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli zemin + bodrum katta konumlu toplam alanı 370 m² zemine indirgenmiş alanı 231 m² olan dükkan 32.500.000 TL bedelle satılıktır.                                                                        | Bahçeli<br>Emlak<br>0 (506) 354<br>29 47     |

\*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.



### Kiralık Dükkan Emsalleri

| No | Konum                              | Kat            | Beyan Edilen Alanı (m²) | Z.İ.A. Alanı (m²) | Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay) | Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay) | *Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay) | Olumlu / Olumsuz Özellikleri                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tel. No.                            |
|----|------------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 7  | Topçuoğlu Mah. Semerci Sk.         | Zemin          | 80                      | 65                | 39.900                      | 488                            | 613                              | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Semerci Sokak' ta çarşı içinde köşe konumlu 80 m² olarak beyan edilen ancak 65 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 39.900 TL/Ay bedelle kiralıktır.                                                                                                                        | Onur Yılmaz Emlak 0 (532) 296 53 99 |
| 8  | Cebrail Mah. Şht. Cemal Tepeli Sk. | B + Z + 1 N.K. | 285                     | 149               | 46.000                      | 161                            | 309                              | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, Semerci Sokak' ta çarşı içinde köşe konumlu 285 m² alana sahip olduğu beyan edilen zemine indirgenmiş alanı 149 m² olduğu düşünülen dükkan 46.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.                                                                                                   | Öz Emla 0 (532) 272 17 99           |
| 9  | Aktekke Mah. Yalçın Cad.           | Zemin          | 50                      | 35                | 15.000                      | 300                            | 428                              | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli AVM'nin zemin katında konumlu, girişi AVM dışından bağımsız olarak yapılan, 50 m² olduğu beyan edilen ancak 35 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 15.000 TL/Ay bedelle satılıktır. | Onur Yılmaz Emlak 0 (532) 296 53 99 |
| 10 | Aktekke Mah. Yalçın Cad.           | Zemin          | 63                      | 45                | 25.000                      | 397                            | 555                              | Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda, taşınmazın cepheli olduğu Cumhuriyet Caddesi'nin devamı olan Yalçın Caddesi'ne cepheli AVM'nin zemin katında konumlu, girişi AVM dışından bağımsız olarak yapılan, 63 m² olduğu beyan edilen ancak 45 m² alana sahip olduğu düşünülen dükkan 25.000 TL/Ay bedelle satılıktır. | Anka Emlak 0 (501) 056 55 37        |

\*Gayrimenkuller aracılı firmalar tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum, zemin, asma kat veya normal kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 normal katlar ise 1/3 oranında indirgenmiştir.

### 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

#### 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.



Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına; fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmesine; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmesine] dikkate alınmasına" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan dükkanlar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alan büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkanların ortalama 20 – 22 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık dükkan emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 140.000 TL/m<sup>2</sup> - 190.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

### **Emsallerin Karşılaştırılması**

Satılık dükkan ve büro/ofis emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine ve Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip dükkanlar, büyük alana sahip dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle satılmakta/kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre krokiye işlenmiştir. Dükkanların satış ve kiralama değerine göre farklı 2 tablo hazırlanmıştır.

### **Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:**

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük veya daha büyük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Plaza/AVM tarzında olan yapılarda, müstakil tarzda küçük alana sahip binalara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum mimari özelliğe ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Ana caddeye cephesi olan emsaller, ara sokakta veya ana caddeye kıyasla saha az araç ve yaya yoğunlu bulunan caddelerde bulunan dükkanlar ulaşım ve reklam kabiliyeti sebebiyle daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum konuma ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.



**Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri

|                                              | E1         | E2        | E3             | E4         | E5         | E6         |                   |
|----------------------------------------------|------------|-----------|----------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Durum                                        | Satılık    | Satılık   | Satılık        | Satılık    | Satılık    | Satılık    |                   |
| Pazarlanan Değer (A)                         | 13.000.000 | 8.500.000 | 19.250.000     | 11.800.000 | 25.000.000 | 32.500.000 | TL                |
| Pazarlık Payı                                | 5%         | 15%       | 20%            | 15%        | 5%         | 5%         | %                 |
| Düzeltilmiş Değer (B)                        | 12.350.000 | 7.225.000 | 15.400.000     | 10.030.000 | 23.750.000 | 30.875.000 | TL                |
| Pazarlanan Alan (C)                          | 126        | 70        | 110            | 156        | 185        | 370        | m <sup>2</sup>    |
| Alan Düzeltmesi                              | 12%        | 15%       | 10%            | 50%        | 12%        | 12%        | %                 |
| Düzeltilmiş Alan (D)                         | 95         | 52        | 100            | 84         | 150        | 231        | m <sup>2</sup>    |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)                | 103.175    | 121.429   | 175.000        | 75.641     | 135.135    | 87.838     | TL/m <sup>2</sup> |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)           | 130.000    | 138.942   | 154.000        | 119.405    | 158.333    | 133.658    | TL/m <sup>2</sup> |
| Konuma İlişkin Düzeltme                      | 20%        | 15%       | 20%            | 20%        | 10%        | 10%        | %                 |
| İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi | 20%        | 25%       | 15%            | 20%        | 10%        | 5%         | %                 |
| Alana İlişkin Düzeltme                       | -7%        | -7%       | -5%            | 0%         | -2%        | 0%         | %                 |
| Toplam Düzeltme                              | 33%        | 33%       | 30%            | 40%        | 18%        | 15%        | %                 |
| Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması         | 172.900    | 184.793   | 200.200        | 167.167    | 186.833    | 153.707    | TL/m <sup>2</sup> |
|                                              |            |           | <b>177.600</b> |            |            |            | TL/m <sup>2</sup> |

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin zemin katlar için 177.600 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.**Dükkan Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)**

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri

|                                              | E6      | E7         | E8      | E9      |                       |
|----------------------------------------------|---------|------------|---------|---------|-----------------------|
| Durum                                        | Kiralık | Kiralık    | Kiralık | Kiralık |                       |
| Pazarlanan Değer (A)                         | 39.900  | 46.000     | 15.000  | 25.000  | TL/Ay                 |
| Pazarlık Payı                                | 10%     | 5%         | 5%      | 5%      | %                     |
| Düzeltilmiş Değer (B)                        | 35.910  | 43.700     | 14.250  | 23.750  | TL/Ay                 |
| Pazarlanan Alan (C)                          | 80      | 285        | 50      | 63      | m <sup>2</sup>        |
| Alan Düzeltmesi                              | 17%     | 10%        | 10%     | 20%     | %                     |
| Düzeltilmiş Alan (D)                         | 65      | 149        | 35      | 45      | m <sup>2</sup>        |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)                | 499     | 161        | 300     | 397     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)           | 552     | 293        | 407     | 528     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
| Konuma İlişkin Düzeltme                      | 40%     | 40%        | 25%     | 25%     | %                     |
| İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi | 30%     | 35%        | 25%     | 15%     | %                     |
| Alana İlişkin Düzeltme                       | -5%     | -3%        | -5%     | -5%     | %                     |
| Toplam Düzeltme                              | 65%     | 72%        | 45%     | 35%     | %                     |
| Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması         | 912     | 504        | 590     | 713     | TL/m <sup>2</sup> /Ay |
|                                              |         | <b>680</b> |         |         | TL/m <sup>2</sup> /Ay |

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin zemin katlar için 680 TL/m<sup>2</sup>/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme 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.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar birleştirilmiş olarak tek bir dükkan ve dükkana ait depo ve asma kat olarak kullanılmaktadır. Asma kat için Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara değer verilirken zemin kat için belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir. Bodrum katlar için 1/4 oranında, asma kat için ise 1/2 oranında indirgeme yapılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizlerinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

| Kat                   | B.B No | Alan(m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Değer(TL)         |
|-----------------------|--------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1. Bodrum Kat         | 104    | 40                    | 44.400                           | 1.776.000         |
| 1. Bodrum Kat         | 105    | 20                    | 44.400                           | 888.000           |
| 1. Bodrum Kat         | 17     | 15                    | 44.400                           | 666.000           |
| Zemin Kat             | 17     | 134                   | 177.600                          | 23.798.400        |
| Asma Kat              | 17     | 134                   | 88.800                           | 11.899.200        |
| <b>Toplam</b>         |        | <b>343</b>            |                                  | <b>39.027.600</b> |
| <b>Yaklaşık Değer</b> |        |                       |                                  | <b>39.000.000</b> |

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin 39.000.000 TL olabileceği görüşüne varılmıştır.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

## 6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

### 6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### 6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



#### 6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

#### 6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

| Kat                   | B.B No | Alan(m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Değer(TL)      |
|-----------------------|--------|-----------------------|----------------------------------|----------------|
| 1. Bodrum Kat         | 104    | 40                    | 170                              | 6.800          |
| 1. Bodrum Kat         | 105    | 20                    | 170                              | 3.400          |
| 1. Bodrum Kat         | 17     | 15                    | 170                              | 2.550          |
| Zemin Kat             | 17     | 134                   | 680                              | 91.120         |
| Asma Kat              | 17     | 134                   | 340                              | 45.560         |
| <b>Toplam</b>         |        | <b>343</b>            |                                  | <b>149.430</b> |
| <b>Yaklaşık Değer</b> |        |                       |                                  | <b>150.000</b> |

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin 150.000 TL/Ay olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### 6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

#### 6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

#### 6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

#### 6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.



Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının “**Banka Şubesi**” olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

#### **6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

---

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

### 7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

| Özet Tablo        |                   | Değer (TL)       |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Pazar Yaklaşımı   | Pazar Değeri      | 39.000.000       |
| Maliyet Yaklaşımı | Pazar Değeri      | Uygulanmamıştır. |
| Gelir Yaklaşımı   | Pazar Değeri      | Uygulanmamıştır. |
| Pazar Yaklaşımı   | Pazar Kira Değeri | 150.000          |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerle benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullere benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin toplam pazar değeri için **39.000.000-TL (Otuz Dokuz Milyon.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

### 7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, 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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

#### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür. Gayrimenkullerin tapu kaydında yalnızca "Yönetim Planı: 06.06.1986" beyanı bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### 8.1.2 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

#### 8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde inşa edilen yapı için 20.02.1986 tarih, 7/40 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Taşınmazın zemin katında proje hilafı olarak oluşturulmuş asma kat, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirilmiştir. Ancak taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmemiş, ana gayrimenkul için cins tahsihi yapılmamıştır.

#### 8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup, zemin kata proje hilafı olarak oluşturulmuş asma kat için 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi alınarak yasal duruma getirilmiştir. Gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

#### 8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin dükkân ve depo olup fiili kullanımının ise ticari ve kiraya verme amaçlı banka şubesi olması nedeniyle tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22.madde 1.fıkrası b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya 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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında



yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Zemin katta proje hilafı olarak oluşturulmuş asma kat, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında 04.05.2019 tarih, YJRS669U sayılı Yapı Kayıt Belgesi ile yasal duruma getirilmiştir. Ancak yapı kullanma izninin ve yapı kayıt belgesinin alınmış olmasına rağmen ana taşınamzda kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmasından dolayı taşınmazların GYO portföyünde yer almasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.



## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

| KDV ORANLARI                                                                                                                                                     |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                                                                                            |                       | 20% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                                                                                         |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                  |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> den Fazla Olan Kısım İçin                                                                                                          |                       | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Olan Kısım İçin *                                                                                                         |                       | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Konutlarda *                                                                                                               |                       | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                   |                       |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                 |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                           |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                         |                       | 1%  |
|                                                                                                                                                                  | 499 TL'ye kadar ise   | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 500 - 999 TL ise      | 10% |
|                                                                                                                                                                  | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
|                                                                                                                                                                  | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000-2.000 TL ise    | 10% |
|                                                                                                                                                                  | 2.000 TL üzeri        | 20% |

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup> 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



## 10. SONUÇ

### 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

#### Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

| 3 Adet Bağımsız Bölüm (Dükkan ve 2 Adet Depo) | (KDV Hariç)       | (KDV Dahil)*         |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Pazar Değeri</b>                           | <b>39.000.000</b> | <b>46.800.000 TL</b> |

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI  
Lisans No:401232

Fatih TOSUN  
Lisans No: 400812



## 11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu Senedleri
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Mimari Proje Görselleri
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. UAVT

