

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ANKARA-ÇANKAYA

DUBLEKS MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: 11.04.2022

Değer Tarihi 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00038



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Revize Rapor Tarihi	:	11.04.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-REV-00038
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazda yer alan 1+2. Katta yer alan 2 Bağımsız Bölüm No’lu “Dubleks Mesken”
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi, Kardeşler Apt. No:16/2 Çankaya/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	612 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	566,3 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Merkezi İş Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.020.000
KDV Dahil	2.383.600

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	8.300
KDV Dahil	9.794

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Çankaya İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

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

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022
Revize Rapor Tarihi : 11.04.2022
Rapor Numarası : SKR-2021-00038

Revize Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00038

Raporun Türü : Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazda yer alan 1+2. kat 2 bağımsız bölüm no’lu “Dubleks Mesken” Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

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

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 11.10.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2021 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 11.04.2022 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada, 21 Parselde kayıtlı 1+2. Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu "Dubleks Mesken"ın pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu talebi üzerine revize edilmiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

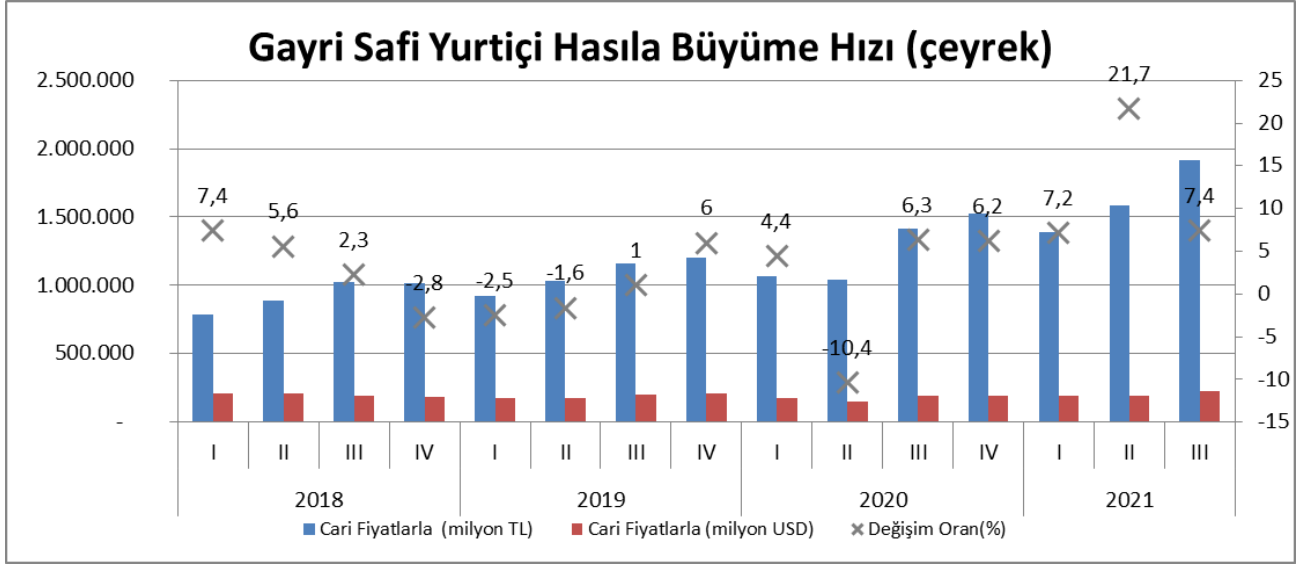
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

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

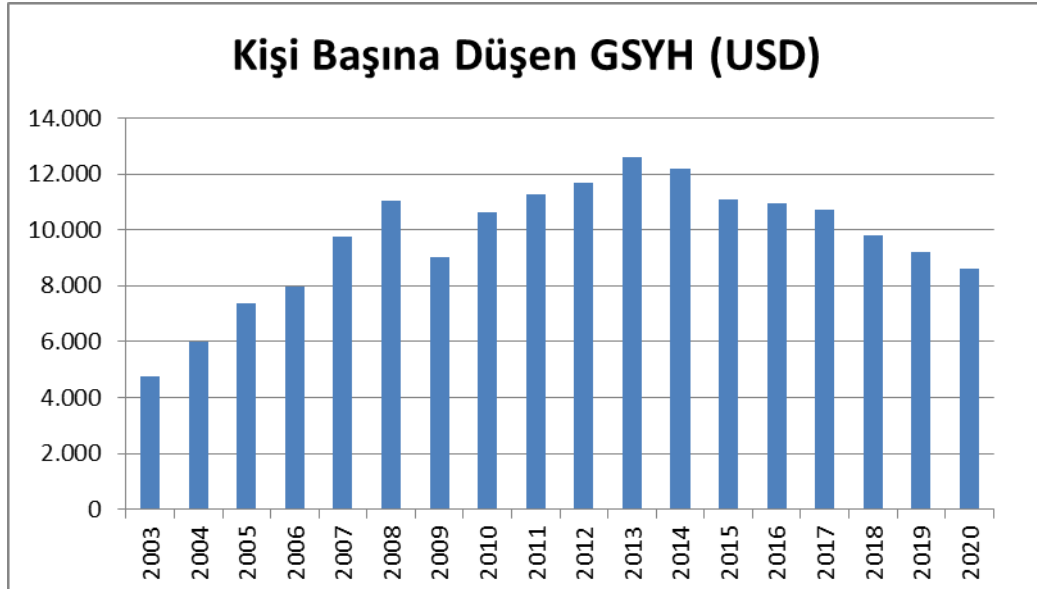
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça,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

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

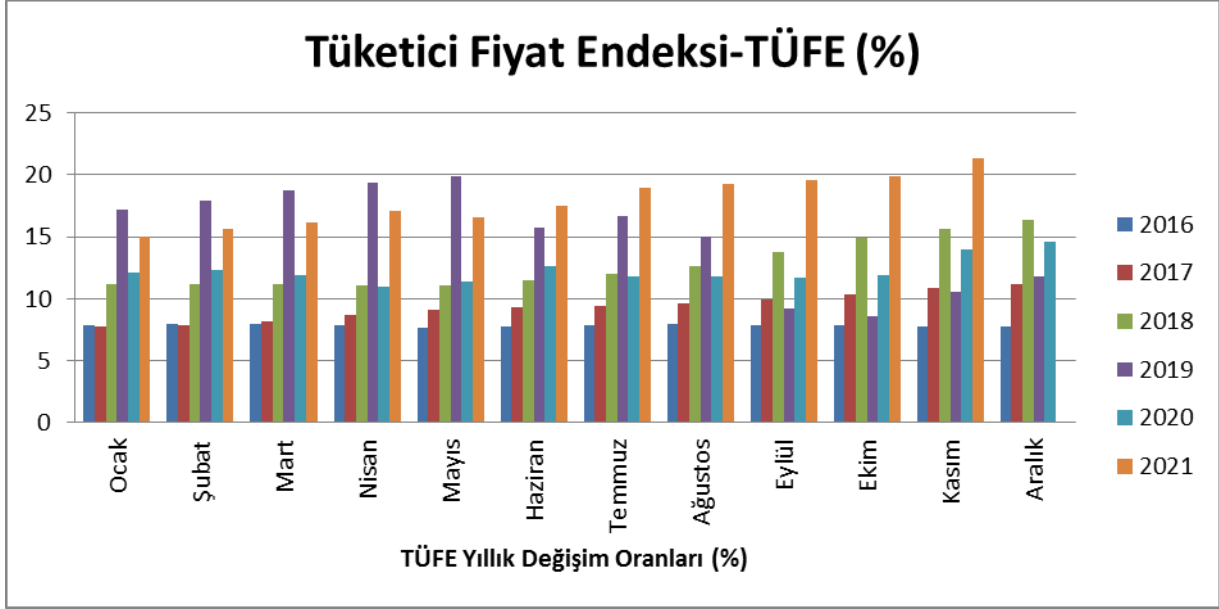
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs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



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



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

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

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

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

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

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

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

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

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Çankaya İlçesi



1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru,

Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesi'ne katılmıştır." hükmü gereğince toplam mahalle sayısı 124 olmuştur. Çankaya ilçesi, doğuda Mamak ve Altındağ, kuzeyde Keçiören, batıda Yenimahalle, güneyde ise Gölbaşı ilçeleri ile komşudur.

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre yerleşik nüfusu 925.828 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Kentin merkezi olması ve Türkiye Büyük Millet Meclisi, Bakanlıklar, elçilikler v.b. kurumların ilçe sınırları içerisinde bulunması nedeni ile gün içinde nüfusu yaklaşık iki milyona kadar çıkmaktadır. Çankaya ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 17'sini oluşturmaktadır.

Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %23 artış göstermiştir. 2016 yılında bir önceki yıla göre nüfus yaklaşık %4 oranında düşüş göstermiştir. 2017 yılında nüfus bir önceki yıla göre %0,3 artış göstermiştir. 2018 yılında nüfus bir önceki yıla göre %0,12 düşüş göstermiş; 2019 yılında %2 artış; 2020 yılında ise %2 düşüş göstermiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi Kardeşler Apartmanı, No:16/2 adresinde yer alan dubleks meskendir. Açık tarif olarak; il merkezinin ana aksı olan Atatürk Bulvarı üzerinde, Kızılay istikametinden Kavaklıdere istikametine doğru giderken Akay Kavşağı'ndan, Esat Caddesi istikametine doğru devam edilir. Akay Kavşağı'nda, Latanya Otel'in bulunduğu noktada, sola Kızılırmak Caddesi'ne dönlür. Caddenin sağında, Olgular Sokak ile kesişiminde, köşeden ikinci sırada yer almaktadır.

Konum olarak, Kızılay Merkezi İş Alanına, TBMM'ne, Atatürk Bulvarı ve İsmet İnönü Bulvarı üzerinde bulunan bakanlıklara yakın bir mesafededir. Karşı çaprazında Yüksek Seçim Kurulu binası, arkasında Ankara Eczacılar Odası binası, yakın çevresinde Latanya Oteli, Akay Hastanesi, Kocatepe Camisi ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Büro ve iş yeri kullanımlarının yanı sıra, eğlence, otel ve konut kullanımlarının da iç içe geçtiği, genel yapı yaşının yüksek olduğu bir bölgedir. Hem araç trafiği, hem de yaya trafiği açısından oldukça yoğundur. Taşınmazın bulunduğu sokak üzerinde ve bölge genelinde otopark problemi yaşanmaktadır. Yerleşik, alt yapısı tamamlanmış, kamu hizmetlerinden istifadesi tam olan merkezi bölgede yer alan taşınmaza ulaşım, otobüs, dolmuş, metro ve Ankaray gibi toplu taşıma araçları ile kolaylık ve çeşitlilik arz etmektedir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Kavaklıdere
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	4901
Parsel No	21
Yüzölçümü	612m ²
Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
1+2. Kat 2 no'lu Bağımsız Bölüm	1536/4736	Dubleks Mesken	Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların müştereken bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 14.07.1998
- 59500 no'lu imar planına göre 20m² yola gidecektir ibaresi yer almaktadır.

NOT: Ana gayrimenkulün yüzölçümü tapu kayıtlarında 612m²'dir. Gayrimenkul üzerinde bulunan 20m² terk ibaresi, tapu kayıtlarında mevcut olup, kayıtlardan terkin edilmemiştir. Parselin net yüzölçümü 592m²'dir. Fiilen terk yapılmış durumdadır.

Mimari projede arsa 592m² olarak belirtilmiş ve gayrimenkulün arsa payı bağımsız bölüm listesinde 192/592 arsa payı karşılığı 192m²'dir. Güncel TAKBİS kaydında arsa payı 1536/4736 olarak belirtilmiş olup, 612m² üzerinden hesaplama yapıldığında arsa payı 192m²'dir. Binada arsa payları terk işlemi yapılmış olarak uygulama yapılmıştır. Ana taşınmazın yüzölçümü tapu tescilinde terk yapılmadan işlenmiştir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 26.02.2018 tarihinde 16319 yevmiye no'su ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiş olup 14.01.2020 Tarihinde 3659 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Daha sonra 11.02.2021 tarih 2475 yevmiye numarası ile Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. lehine satış işlemi ile tescil edilmiştir.

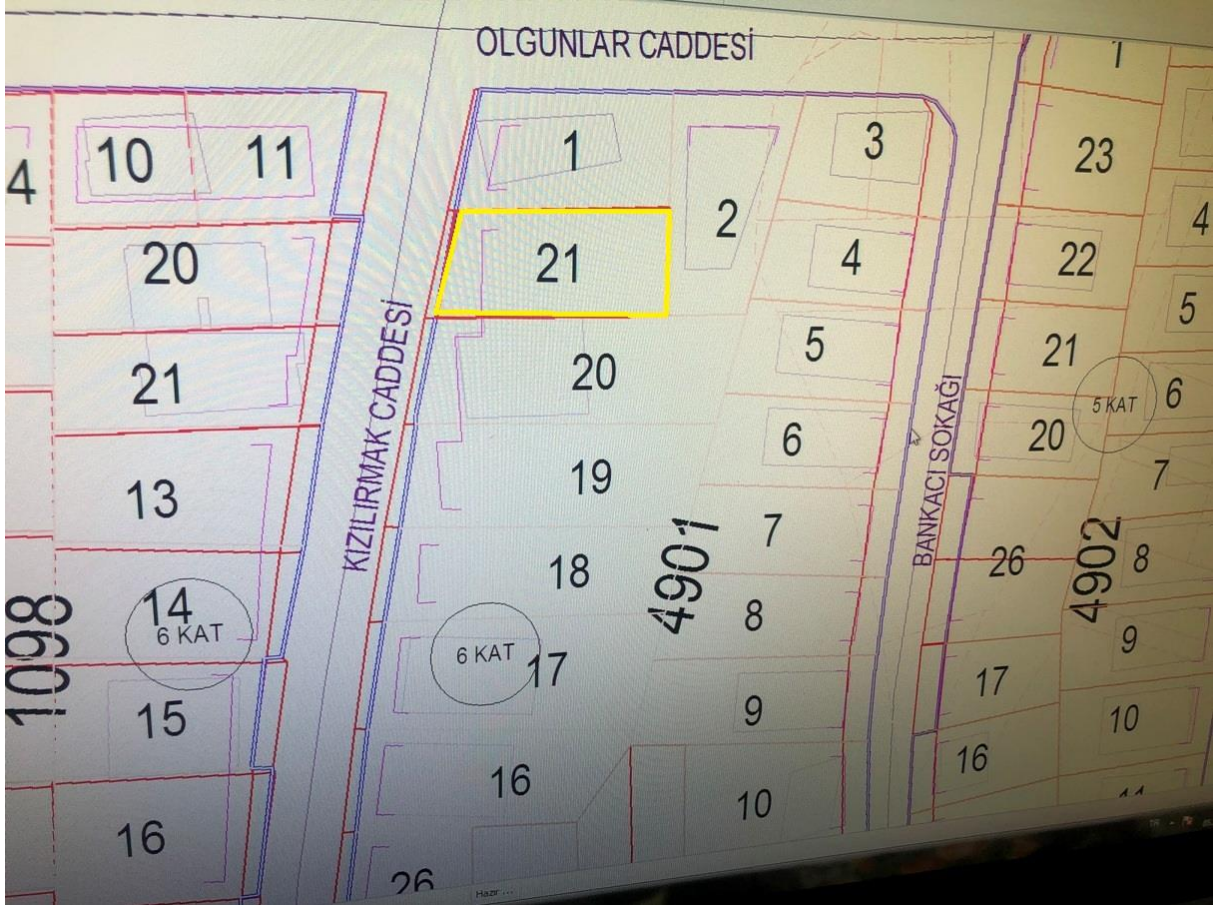
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifaklı olup binada kat mülkiyeti tesis edilmeği için, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun görülmemiştir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 ada 21 parsel; 29.06.1967 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsel “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup, blok nizam, 6 kata müsadeli, saçak seviyesi; 18.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, komşudan çekme mesafesi 3 m, derinliği en çok 20.00 m'dir. Parselin tamamı 612 m² iken plana göre 20 m²'si yola terk edilecektir. Yazılı imar durumu için Çankaya Belediyesi'ne başvuruda bulunulmuş olup rapor tarihi itibarıyla imar durum yazısı çıkmamıştır. 2021 yılı sonrasında imar durumunda bir değişiklik olmadığından rapor ekine 2021 yıl sonu değerleme raporu için almış olduğumuz imar durum yazısı eklenmiştir.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu bina için:

- 16.08.1995 tarihinde 478 no'lu Yapı Ruhsatı;
- 22.04.1999 tarihinde 237/99 belge no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgileri açısından taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat + Çatı Katı
Yaşı	:	~22
Brüt Alanı	:	566,3m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut/Kombi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazların bulunduğu bina 1 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katlı olarak inşa edilmiştir.
- Onaylı mimari projesine göre binanın bodrum katında 12, 13, 14 bağımsız bölüm numaralı dükkanlara ait depolar, sığınak, 12 araçlık kapalı otopark, su deposu + hidrofor; zemin katında 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm no’lu depolu dükkanlar, 1 bağımsız bölüm no’lu mesken; 1. ve 2.

katında 2 bağımsız bölüm no'lu dubleks mesken; 3. katında 3, 4, 5 bağımsız bölüm no'lu meskenler; 4. katında 6, 7, 8 bağımsız bölüm no'lu meskenler, 5. katında 9, 10, 11 bağımsız bölüm no'lu çatı aralı meskenler yer almaktadır.

- Bina 3 dükkân 11 mesken olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölümlüdür. Bina girişi, binaya Kızılırmak Caddesi cephesinden bakıldığında sol yandan, zemin kat hizasındaki alüminyum doğramalı camlı kapıdan sağlanmaktadır. Ön cephesi alüminyum doğramalı giydirme cephe şeklinde olan asansörlü, bina açık ve kapalı otoparklıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz, binanın birinci ve ikinci katında yer alan tek bağımsız bölüm olan 2 bağımsız bölüm no'lu dubleks meskendir.
- Binaya Kızılırmak Caddesi üzerinden bakınca ön cephede yer alan gayrimenkul ön-yan-arka olmak üzere batı-kuzey-doğu cephelidir.
- 1. katı brüt 283,15m² ve 2. katı brüt 283,15 m² olmak üzere toplam brüt 566,30 m² alanlıdır.
- 1. katta salon, mutfak, 6 oda, 2 adet wc, kiler ve 1 balkon; 2. katta salon, 5 oda, içerisinde soyunma odası ve banyo bulunan oda, 2 adet wc, kiler ve 1 balkon bölümleri yer almaktadır.
- Fiili durumda giriş katında sağ cephede iki oda, salon ve hizasındaki oda arasındaki ayırıcı duvarlar yıkılmış açık alan olarak düzenlenmiştir. Merdiven altı kapatılarak depo olarak düzenlenmiştir. 2. katta bina holüne giriş kapısı açılmış; oda içlerinde bölümlendirme yapılarak 9 oda olarak düzenlenmiştir. Arka cephede koridora mutfak dolabı montajı yapılmıştır.
- Dairenin giriş kapıları çelik, iç kapıları ahşap mobilya kapı, ön cephe pencereleri alüminyum, diğer pencereleri ahşap doğramadır. Salon ve odaların bir kısmı ahşap parke, bir tanesi seramik, bir kısmı laminat parke, bir kısmı pvc esaslı yer kaplama malzemesi döşeli olup antre, koridor ve mutfak zeminleri seramik döşenmiş, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, 2. kattaki antre tavanı kısmen dekoratif ahşap kaplamalı yapılmıştır. Banyo zemini de seramik döşeli olup duvarları tavana kadar fayans ile kaplıdır. 1. katta bulunan ve 2. kat koridorunda sonradan proje dışı oluşturulan mutfak hazır dolaplı olup 1. kattaki mutfak mermer tezgâhlı, diğer mutfak laminat tezgâhlıdır. Isıtma kombi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz kiracısı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkul Ankara'nın merkezinde yer almaktadır.
- Ulaşım olanakları açısından merkezi konumda bulunmaktadır.
- Asansörlü ve otoparklı binada yer almaktadır.
- Çevre emsallerine göre daha yeni ve iyi işçilik ile inşa edilmiş binada yer almaktadır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede eski yapı stoğu bulunmaktadır.
- Gayrimenkulün kullanım alanı geniş olup, belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Fırsatlar

- Bölge ticari kullanıma dönüşmüş durumdadır.
- Dershane, sağlık merkezi ve büro türü ticari kullanımlar bölgede yer seçmektedir.

Tehditler

- Bölgede yapı stokunun eskimiş olması ve otopark problemi, bölgeye olan talebi azaltmaktadır.
- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın niteliği itibarı ile pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkul konut vasfında olup, bulunduğu bölge büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüştür. Gayrimenkul kullanım alanı itibarı ile de ticari kullanıma uygundur. Bölgede bulunan binalar konut kullanımına yönelik inşa edilmiş; ancak konumu itibarı ile ticari kullanıma dönüşmüştür.

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan daireler dikkate alınmıştır. Bölgede normal katlarda 2+1, 3+1 daireler yer almaktadır. Gayrimenkul benzeri kullanım alanı geniş ve katta dubleks daire bulunmamaktadır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışta olan emsaller araştırılmış ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Olgunlar Caddesi	65	250.000 TL	3.846 TL	Konur Emlak 0532 574 10 47	Otoparksız ve asansörsüz binanın 2.katında yer alan, 1+1, içi bakım gerektiren ofis.
2	Konur Sokak	140	525.000 TL	3.750 TL	TG Ajan Gayrimenkul 0532 261 39 42	Asansörlü ve otoparklı binanın 3.katında yer alan, 3+1, içi orta yapılı ofis.
3	Hatay 2 Sokak	90	380.000 TL	4.222 TL	Metronom Gayrimenkul 0312 232 67 38	Asansörlü ve otoparklı binanın 2.katında yer alan, 2+1, içi orta yapılı ofis.
4	Bayındır 2 Sokak	100	400.000 TL	4.000 TL	Mal Sahibi 0532 568 50 76	Otoparksız binanın yüksek giriş katında yer alan, içi bakım görmüş ofis kullanımına uygun daire.



Satılık Emsal Krokisi

Gayrimenkulün emsallere göre avantajı daha yeni ve daha iyi işçilikle inşa edilmiş binada yer almasıdır. Bina asansörlü ve otoparklıdır. Bölgede otopark önemli bir problem olup, otopark olması büyük bir avantajdır. Bölge konut olarak projelendirilmiş ancak bulunduğu bölge, konumu itibarı ile büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüştür. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	SATILIK EMSALLER			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	250.000	525.000	380.000	400.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	237.500	498.750	342.000	380.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m ²)	65	140	90	100
Birim M2 Değeri (TL)	3.654	3.563	3.800	3.800
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-30%	-15%	-20%	-20%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
Otopark/Asansör Düzeltmesi	15%	0%	0%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-5%	-5%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	3.471	3.384	3.420	3.990
Ortalama	3.566			

Gayrimenkulün birim m² değeri 3.566 TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dubleks Mesken” nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
566,3	3.566 TL	2.019.642 TL	2.020.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölüme emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık emsallere ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkulün konut niteliğinde olması nedeniyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konusu dubleks mesken nitelikli taşınmazın kira değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı uygulanmıştır. Kullanılan emsaller aşağıda tabloda gösterilmiştir.



Emsal Kroki

KİRALIK DAİRE EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konur Sokak	85	1.500 TL	18 TL	Borse City 0312 441 39 39	Konur Sokak üzerinde, asansörsüz, otoparklı binanın 2.katında yer alan, 2 odalı, içi orta yapılı ofis
2	Konur Sokak	140	2.000 TL	14 TL	TG Ajan Gayrimenkul 0532 261 39 42	Konur Sokak üzerinde, asansörlü ve otoparklı binanın 3.katında yer alan, 3+1, 140 m2 büyüklüğünde içi orta yapılı ofis.
3	Konur Sokak	150	2.700 TL	18 TL	Mal Sahibi 0537 696 66 70	Konur Sokak üzerinde, asansörlü ve otoparklı binanın 2.katında yer alan, 3+1, 150 m2 büyüklüğünde içi orta yapılı ofis.
4	Meşrutiyet Caddesi	180	3.500 TL	19 TL	Turyap Çukurambar 0312 284 31 50	Bayındır Sokak ile Meşrutiyet Caddesi kesişiminde, cadde cepheli, asansörlü binada, 5+1, 180 m2 büyüklüğünde ofis.

Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	KİRALIK EMSALLER			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira (TL)	1.500	2.000	2.700	3.500
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.350	1.800	2.430	3.150
Büyüklik (m ²)	85	140	150	180
Birim M ² Kirası	16	13	16	18
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%
Büyüklik Düzeltmesi	-25%	-15%	-15%	-15%
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
Asansör/Otopark Düzeltmesi	8%	0%	0%	8%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-7%</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-7%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	15	12	15	16
Ortalama	14,66			

Değerleme konusu gayrimenkulün aylık birim m² kira değeri 14,66 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dubleks Mesken” nitelikli gayrimenkulün aylık ve yıllık kirası aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
566,3	14,66	8.300 TL	99.600 TL

Gayrimenkulün aylık kirası 8.300 TL, yıllık kirası 99.600 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilmiştir. En verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul konut olarak inşa edilmiştir. Bölge merkezi konumu itibarı ile büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüş bölgedir. İmar planı ile bölge Merkezi İş Alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Gayrimenkulün ticari amaçlı kullanımı en verimli ve en iyi kullanımı olacaktır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme 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.

Konut nitelikli taşınmazların genellikle yatırım amaçlı değil oturma amaçlı tercih edilmeleri nedeniyle yeterli sayıda emsal bulması durumunda pazar yaklaşımı konut nitelikli taşınmazların değerlemesinde sağlıklı ve oldukça güvenilir bir yaklaşımdır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı dışında başka bir yaklaşım kullanılmamış olup buna göre taşınmazın değeri 2.020.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00038 numaralı değerlendirme raporu, müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00038 numaralı revize değerlendirme raporu, 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00087 numaralı değerlendirme raporu ve son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00125 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifaklı olup binada kat mülkiyeti tesis edilmediği için, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli birbiri ile uyumlu olmayıp taşınmaz gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.020.000
KDV Dahil	2.383.600

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	8.300
KDV Dahil	9.794

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Bağımsız Bölüm Listesi
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ANKARA			
	İlçe: ÇANKAYA			
	Mahalle/Köy: KAVAKLI DERE			
	Ada: 4901	Parsel: 21		
	Yüz Ölçümü: 612,00 m ²			
	Mülk: ARSA			

BAGIMSIZ BÖLÜM	Nitelik: DUBLEKS MESKEN		Arsa Payı: 1536/4736	Proje m ² :
	Blok/Giriş/Kat No: 1 / 1+2		Bagimsiz Bölüm No: 2	Giriş/Sayfa No: 74 - 7226

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 566320		Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 1.020.000,00
	Kat İrtifakı			
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 11/02/2021 - 2475	Sicile Uygundur Veriliş Tarihi: 11/02/2021 Mühür: ÖLMEZ Sayın Tapu Sicil Müdü Yardımcısı	

Çankaya TM'den 03/02/2021 tarih ve 3021/13746 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile geri ve bakiyemler için tapu siciline müdacaat edilemez gerekmektedir.

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211576613	20211115-2056-F02451	157661

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	4901/21
Taşınmaz Kimlik No:	566320	AT Yüzölçümü(m2):	612.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVAKLI DERE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1+2//2
Cilt/Sayfa No:	74/7226	Arsa Pay/Payda:	1536/4736
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI: 14/07/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	59500 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 20 M2 YOLA GİDECEKTİR.(Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)		-	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566773677	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 11-02-2021 2475	-

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

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



2 / 2



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-115.99-E.42407-[26792/22 ve 4901/21]
Konu : Çukurca Mah. 26792/22 parsel ve
Kavaklıdere Mah.4901/21 Bağımsız
Bölümlü İmar Durumu)

13/11/2020

ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Lojistik Servis Müdürlüğüne
Birlik Mah.428. Cad.No:9
Çankaya/ANKARA

İlgi : 09.11.2020 Tarih ve 2204 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Çukurca Mahallesi'nde bulunan imarın 26792 ada 22 sayılı parseldeki 1,2,3,4 nolu bağımsız bölüm ile Kavaklıdere Mahallesi'nde bulunan imarın 4901 ada 21 sayılı parseldeki 2 nolu bağımsız bölümün imar durumunun gönderilmesi istenmektedir.

Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Bağımsız bölümlere ilişkin imar durumu verilememekte olup, imarın 26792 ada 22 sayılı parselinin 81054 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, onanlı imar planına göre İmar kullanımının Kocut, yapılaşma şeklinin ise ayrıntı nizam 4 kat,TAKS: 0.35 KAKS :1.40 m, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlı olduğu tespit edilmiştir.

İmarın 4901 ada 21 sayılı parselin 17100 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, 59500 nolu parselasyon planı ile 20 m²'lik kısmının yola giden alan olarak ayrıldığı, Bölge Kat Nizamı Planlarında 6 katlı, Ticaret Yolu kullanımında, planında ise bitişik nizam olduğu, yapı çekme mesafelerinin plan üzerinde gösterildiği, parselin ayrıca Çankaya Belediye Meclisinin 03/05/2005 tarih ve 418 sayılı kararı ile kabul edilerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/07/2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılai ve Yakın Çevresi Merkezi iş alanı sınırlar içerisinde kaldığı görülmüştür.

Parsellere ait imar durumunu gösterir plan sureti, plan notları ile bağımsız bölüme ilişkin kut planı, metrekare cetveli yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

E-İmza
Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:

- 1- 26792-22 plan sureti (1 sayfa)
- 2- 4901-21 plan sureti (1 sayfa)

Evrakın Dajırılması İçin: <https://degirtilme.cankaya.bel.tr/sonVisyon/Sorgula/BelgeDegirtilme.aspx?V=BEA557884>
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-4 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Elektronik Adres:www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Nezarat Birlik
Orman: Harika Tokatlı
Birim: Harika Birlik



ADA	PARSEL	7/6/95 ONAYLI ASANSÖR PROJESİ	
4901	21	ANK. 20. NOT. 9390/14.3.95 Muvafakat 20/3/95 Gıda M. 4299 onaylı 1500 PRD. GANK 1. BÖL. T.S.M. 28/4/1995 T.T.B. (20 PARSE) ANK. 20. NOT. 7837/22.2.95.1157E 957 NİSDE 1. NOT. 8209/8.9.1994 Vekalet örn. ANK. 20. NOT. 28892/5.10.94 Vekalet ANK. 20. NOT. 28894/5.10.94 Vekalet ANK. 20. NOT. 28873/5.10.94 Vekalet GANK 1. BÖL. T.S.M. 20/3/95 T.T.B. 312G/18.5.1994 GAP 614/94 Sayılı Not Kote	
MÜHÜR		FLER	İLİM KARAKLAK
TASDİK EDİLDİ			
PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ	
Sevilay MISER	27 HAZİRAN 1995		

...a planında yazılı maaş istemleri
...a ve işletme ruhsatı vere-
cek kuruluşlarda uygun gö-
rülmesi takdirinde geçerlidir.

Kaba inşaat safhasında
İst. yalıtım vizesi yapılmadan
yapı kullanma tm verilemez.

ŞEYDA TURCAN
MİMAR
Proje Şb. Şefi

[illegible]

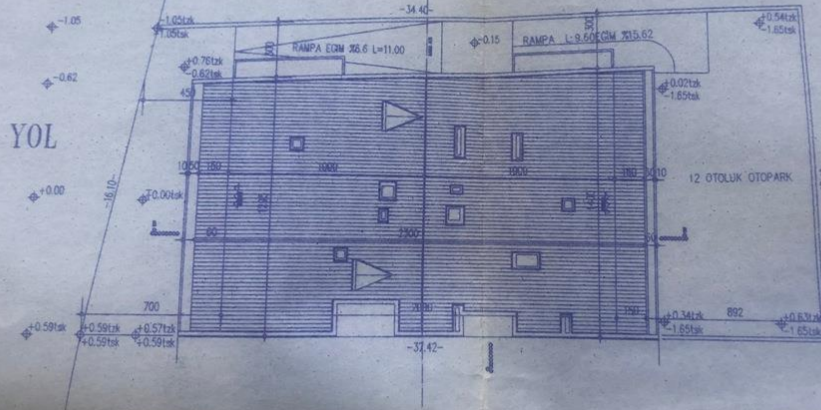
Mahalle Cilt/sayfa
E.Dere 405 / 478
Tarih Yevmiye

14.7.1988 6533

İMARIN 4901 ADA 21 SAYILI PARSELİNDE YAPILACAK
OLAN BİNAYA AİT 1/50 MİMARİ TATBİKAT PROJESİDİR.



VAZİYET PLANI
1/200



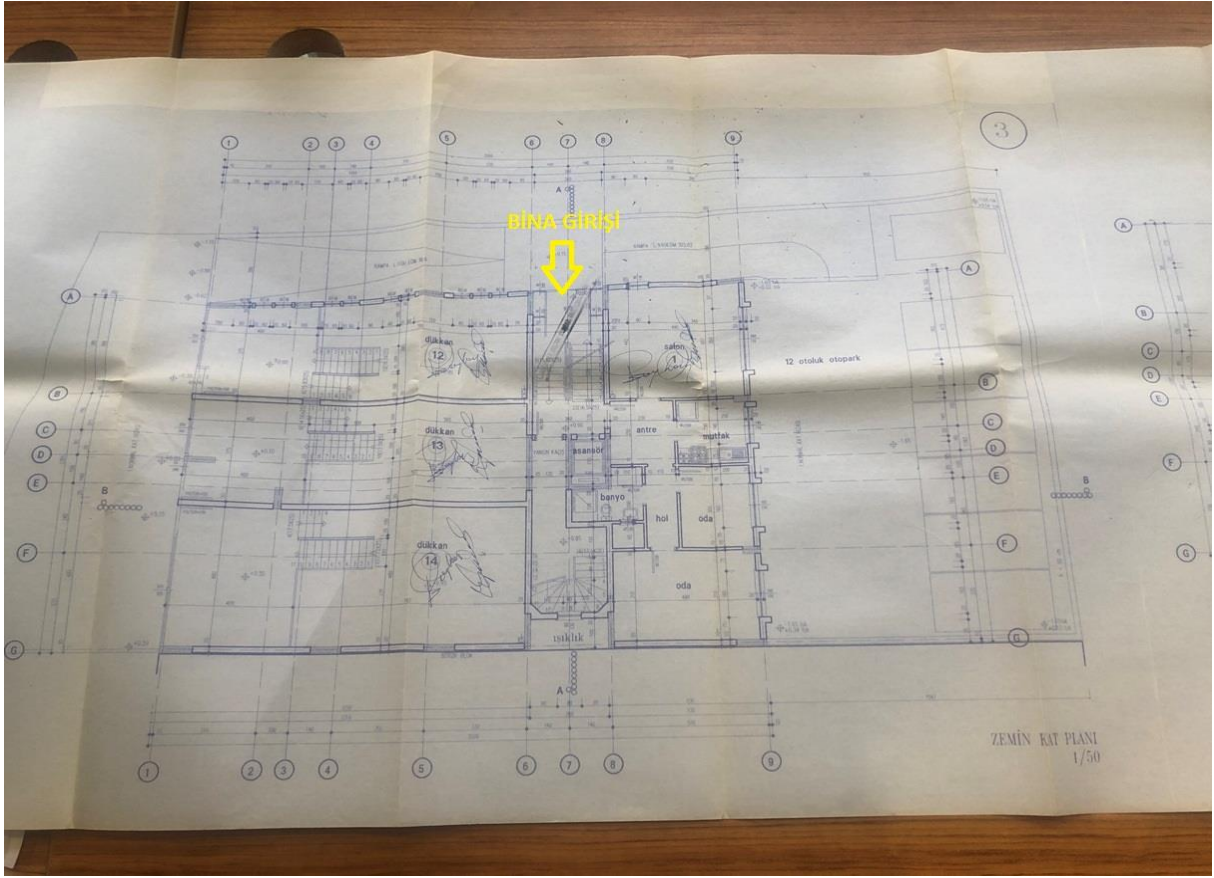
LANI
/200

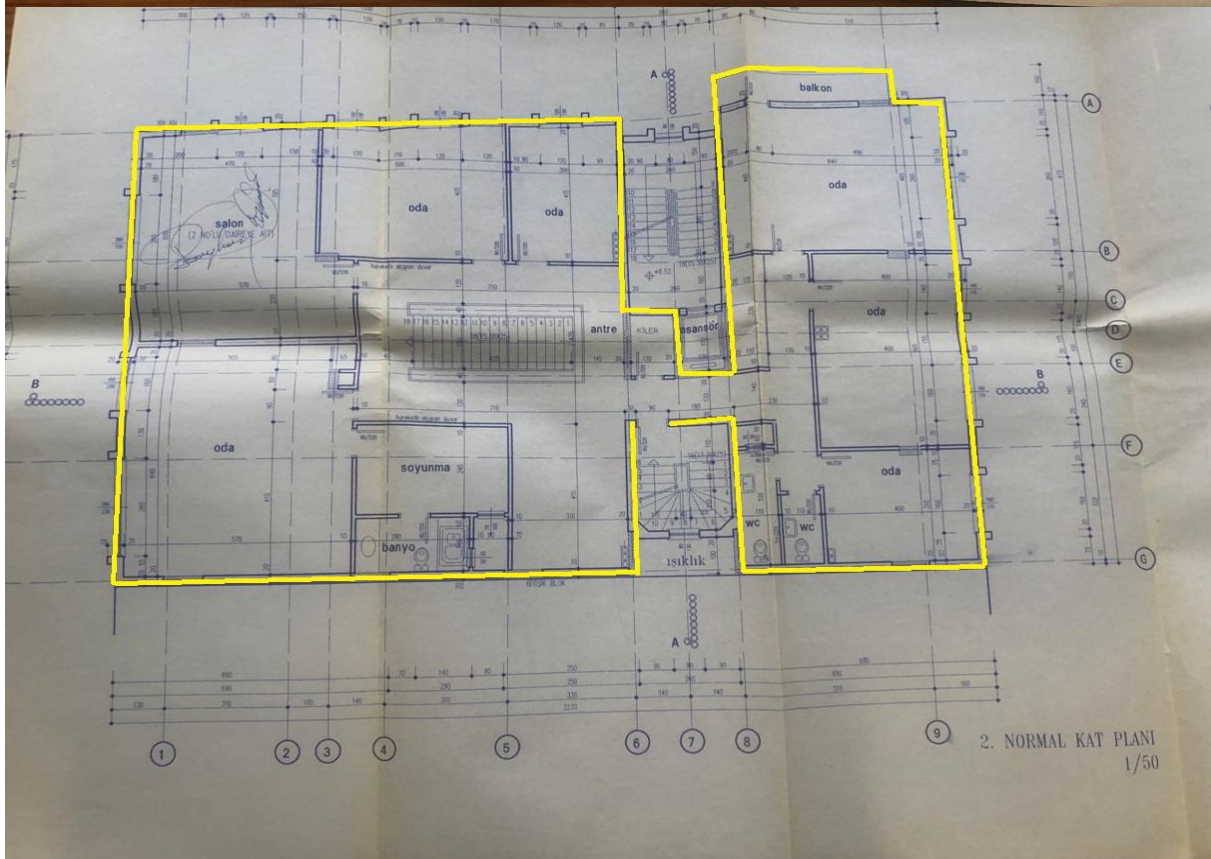
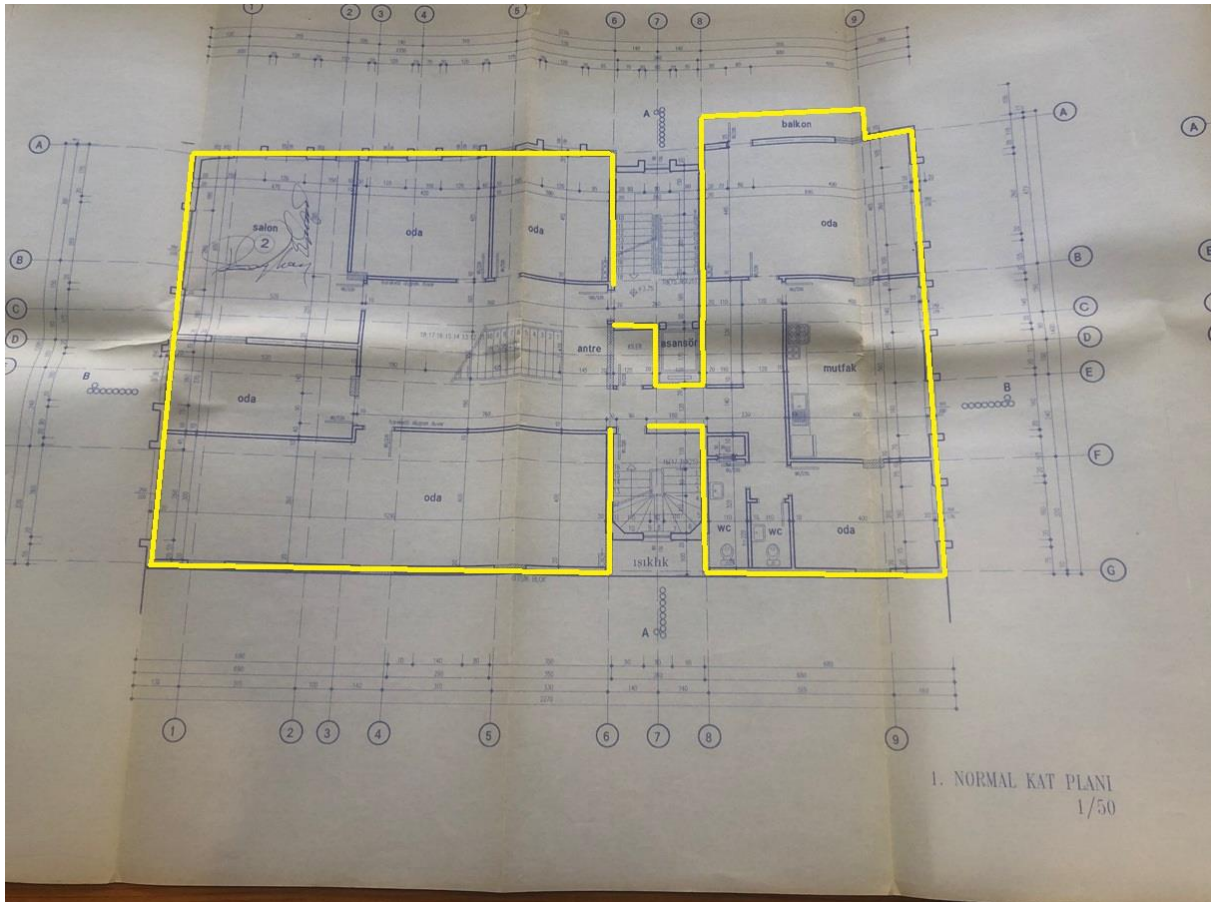
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLİNTİSİ
ZEMİN KAT	12	DEPOLU DUKKAN	20/592	YOKTUR
	13	DEPOLU DUKKAN	20/592	YOKTUR
	14	DEPOLU DUKKAN	22/592	YOKTUR
	1	MESKEN	26/592	YOKTUR
1. VE 2. KAT	2	DUBLEKS MESKEN	192/592	YOKTUR
3. KAT	3	MESKEN	32/592	YOKTUR
	4	MESKEN	32/592	YOKTUR
	5	MESKEN	32/592	YOKTUR
4. KAT	6	MESKEN	32/592	YOKTUR
	7	MESKEN	32/592	YOKTUR
	8	MESKEN	32/592	YOKTUR
5. KAT	9	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR
	10	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR
	11	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR

BACALAR İMAR VÖN 55.
Mad GÖre Yapılmadı. 32
Kullanma İznı Verilmez.

[Handwritten signature]

Kat Planları





YAPI RUHSATI

Bu basımın her bir nüshası, mesafe ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçer kabulü veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		2. Ruhsat tarihi 16 AĞUSTOS 1995		3. Ruhsat numarası 428	
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yeni İnşaat		5. Mahallesi Kavaklıdere		6. Pafta no D-9	7. Ada no 4901
8. Parşel no 21		9. İmar durumu tarihi 26.07.1995		10. İmar durumu numarası 14513 / 9126	
11. İnşaat türü Kat Kal. + Asm.		12. Yakıt türü D.gaz		13. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.	
14. Tapu tescil belgesi tarihi 08.08.1995		15. Tapu tescil belgesi numarası ----		16. YAPI SAHİBİNİN	
17. Adı soyadı / Ünvanı Serife KÜKTÜRK ve Ort.		20. Adı soyadı / Ünvanı GEMTAŞ İNŞ.TİC.VE SAN.A.Ş.		21. Kurum sicil numarası 1257	
18. Vergi dairesi sicil 14.07.95		22. Bağlı olduğu vergi dairesi Çankaya V.D.		23. Vergi dairesi sicil numarası 3949820026	
19. Adresi Roşat Nuri Sok.No:95/14 Y.Avranoz ANKARA		24. Adresi Olgunlar Sok.No:32/2 Kızılay ANKARA		25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	
26. Ünite sayısı 11		27. Yüz ölçümü 1882		28. Yd seviyesi altında kat sayısı 1	
29. Yd seviyesi üstünde kat sayısı 6		30. Toplam kat sayısı 7+Ç.A.17.60		31. Yapının yüksekliği 7.355.700.-	
32. 1 m² Sınır maliyeti 3		33. Yapının sınıfı 3		34. Yapının grubu	
35. İnşaat toplam maliyeti (Arsa hariç) 18.551.543.900.-		36. Aşınım maliyeti 470.400.000.-		37. Toplam maliyet (Arsa dahil) 16.551.543.900.-	
38. İnşaatın cinsi B.A.K.		39. İnşaatın dolgu maddesi Tuğla		40. Yığma yapının cinsi ----	
41. Ruhsat EKI PROJELER		42. FENNİ MESULUN (TUS)		43. Adı soyadı İbrahim BALCI	
44. Mimari proje 22.06.1995		45. Adresi Gencelik Cad.No:10/1 ANİTTAPE ANKARA		46. Adresi ANK.6.No:16.3.1995 taah. 9088 sa.taah.	
47. Statik proje 21.07.1995		48. Taahhüdü ANK.6.No:16.3.1995 taah. 9088 sa.taah.		49. Kurum sicil no. 229	
50. Tesisat projeleri Su: 21.07.1995 Elk: 02.05.1995		51. Ada sicil no 42218		52. Harice çıkacak kazı toplamı 1667 m³	
53. Dolgu toplamı 1227 m³		54. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer Mühür 290 parşel		55. RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER	
56. Gelirin mahiyeti		57. Makbuz tarihi		58. Makbuz no.	
59. Tutarı (TL.)		60. Açıklama		61. Otopark harcı	
62. Trafik Komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parşelinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL otopark bedeli tahsil edilmemiştir.		63. Otopark harcı		64. Otopark harcı	
65. Otopark harcı		66. Otopark harcı		67. Otopark harcı	
68. Otopark harcı		69. Otopark harcı		70. Otopark harcı	
71. Otopark harcı		72. Otopark harcı		73. Otopark harcı	
74. Otopark harcı		75. Otopark harcı		76. Otopark harcı	
77. Otopark harcı		78. Otopark harcı		79. Otopark harcı	
80. Otopark harcı		81. Otopark harcı		82. Otopark harcı	
83. Otopark harcı		84. Otopark harcı		85. Otopark harcı	
86. Otopark harcı		87. Otopark harcı		88. Otopark harcı	
89. Otopark harcı		90. Otopark harcı		91. Otopark harcı	
92. Otopark harcı		93. Otopark harcı		94. Otopark harcı	
95. Otopark harcı		96. Otopark harcı		97. Otopark harcı	
98. Otopark harcı		99. Otopark harcı		100. Otopark harcı	
101. Otopark harcı		102. Otopark harcı		103. Otopark harcı	
104. Otopark harcı		105. Otopark harcı		106. Otopark harcı	
107. Otopark harcı		108. Otopark harcı		109. Otopark harcı	
110. Otopark harcı		111. Otopark harcı		112. Otopark harcı	
113. Otopark harcı		114. Otopark harcı		115. Otopark harcı	
116. Otopark harcı		117. Otopark harcı		118. Otopark harcı	
119. Otopark harcı		120. Otopark harcı		121. Otopark harcı	
122. Otopark harcı		123. Otopark harcı		124. Otopark harcı	
125. Otopark harcı		126. Otopark harcı		127. Otopark harcı	
128. Otopark harcı		129. Otopark harcı		130. Otopark harcı	
131. Otopark harcı		132. Otopark harcı		133. Otopark harcı	
134. Otopark harcı		135. Otopark harcı		136. Otopark harcı	
137. Otopark harcı		138. Otopark harcı		139. Otopark harcı	
140. Otopark harcı		141. Otopark harcı		142. Otopark harcı	
143. Otopark harcı		144. Otopark harcı		145. Otopark harcı	
146. Otopark harcı		147. Otopark harcı		148. Otopark harcı	
149. Otopark harcı		150. Otopark harcı		151. Otopark harcı	
152. Otopark harcı		153. Otopark harcı		154. Otopark harcı	
155. Otopark harcı		156. Otopark harcı		157. Otopark harcı	
158. Otopark harcı		159. Otopark harcı		160. Otopark harcı	
161. Otopark harcı		162. Otopark harcı		163. Otopark harcı	
164. Otopark harcı		165. Otopark harcı		166. Otopark harcı	
167. Otopark harcı		168. Otopark harcı		169. Otopark harcı	
170. Otopark harcı		171. Otopark harcı		172. Otopark harcı	
173. Otopark harcı		174. Otopark harcı		175. Otopark harcı	
176. Otopark harcı		177. Otopark harcı		178. Otopark harcı	
179. Otopark harcı		180. Otopark harcı		181. Otopark harcı	
182. Otopark harcı		183. Otopark harcı		184. Otopark harcı	
185. Otopark harcı		186. Otopark harcı		187. Otopark harcı	
188. Otopark harcı		189. Otopark harcı		190. Otopark harcı	
191. Otopark harcı		192. Otopark harcı		193. Otopark harcı	
194. Otopark harcı		195. Otopark harcı		196. Otopark harcı	
197. Otopark harcı		198. Otopark harcı		199. Otopark harcı	
200. Otopark harcı		201. Otopark harcı		202. Otopark harcı	
203. Otopark harcı		204. Otopark harcı		205. Otopark harcı	
206. Otopark harcı		207. Otopark harcı		208. Otopark harcı	
209. Otopark harcı		210. Otopark harcı		211. Otopark harcı	
212. Otopark harcı		213. Otopark harcı		214. Otopark harcı	
215. Otopark harcı		216. Otopark harcı		217. Otopark harcı	
218. Otopark harcı		219. Otopark harcı		220. Otopark harcı	
221. Otopark harcı		222. Otopark harcı		223. Otopark harcı	
224. Otopark harcı		225. Otopark harcı		226. Otopark harcı	
227. Otopark harcı		228. Otopark harcı		229. Otopark harcı	
230. Otopark harcı		231. Otopark harcı		232. Otopark harcı	
233. Otopark harcı		234. Otopark harcı		235. Otopark harcı	
236. Otopark harcı		237. Otopark harcı		238. Otopark harcı	
239. Otopark harcı		240. Otopark harcı		241. Otopark harcı	
242. Otopark harcı		243. Otopark harcı		244. Otopark harcı	
245. Otopark harcı		246. Otopark harcı		247. Otopark harcı	
248. Otopark harcı		249. Otopark harcı		250. Otopark harcı	
251. Otopark harcı		252. Otopark harcı		253. Otopark harcı	
254. Otopark harcı		255. Otopark harcı		256. Otopark harcı	
257. Otopark harcı		258. Otopark harcı		259. Otopark harcı	
260. Otopark harcı		261. Otopark harcı		262. Otopark harcı	
263. Otopark harcı		264. Otopark harcı		265. Otopark harcı	
266. Otopark harcı		267. Otopark harcı		268. Otopark harcı	
269. Otopark harcı		270. Otopark harcı		271. Otopark harcı	
272. Otopark harcı		273. Otopark harcı		274. Otopark harcı	
275. Otopark harcı		276. Otopark harcı		277. Otopark harcı	
278. Otopark harcı		279. Otopark harcı		280. Otopark harcı	
281. Otopark harcı		282. Otopark harcı		283. Otopark harcı	
284. Otopark harcı		285. Otopark harcı		286. Otopark harcı	
287. Otopark harcı		288. Otopark harcı		289. Otopark harcı	
290. Otopark harcı		291. Otopark harcı		292. Otopark harcı	
293. Otopark harcı		294. Otopark harcı		295. Otopark harcı	
296. Otopark harcı		297. Otopark harcı		298. Otopark harcı	
299. Otopark harcı		300. Otopark harcı		301. Otopark harcı	
302. Otopark harcı		303. Otopark harcı		304. Otopark harcı	
305. Otopark harcı		306. Otopark harcı		307. Otopark harcı	
308. Otopark harcı		309. Otopark harcı		310. Otopark harcı	
311. Otopark harcı		312. Otopark harcı		313. Otopark harcı	
314. Otopark harcı		315. Otopark harcı		316. Otopark harcı	
317. Otopark harcı		318. Otopark harcı		319. Otopark harcı	
320. Otopark harcı		321. Otopark harcı		322. Otopark harcı	
323. Otopark harcı		324. Otopark harcı		325. Otopark harcı	
326. Otopark harcı		327. Otopark harcı		328. Otopark harcı	
329. Otopark harcı		330. Otopark harcı		331. Otopark harcı	
332. Otopark harcı		333. Otopark harcı		334. Otopark harcı	
335. Otopark harcı		336. Otopark harcı		337. Otopark harcı	
338. Otopark harcı		339. Otopark harcı		340. Otopark harcı	
341. Otopark harcı		342. Otopark harcı		343. Otopark harcı	
344. Otopark harcı		345. Otopark harcı		346. Otopark harcı	
347. Otopark harcı		348. Otopark harcı		349. Otopark harcı	
350. Otopark harcı		351. Otopark harcı		352. Otopark harcı	
353. Otopark harcı		354. Otopark harcı		355. Otopark harcı	
356. Otopark harcı		357. Otopark harcı		358. Otopark harcı	
359. Otopark harcı		360. Otopark harcı		361. Otopark harcı	
362. Otopark harcı		363. Otopark harcı		364. Otopark harcı	
365. Otopark harcı		366. Otopark harcı		367. Otopark harcı	
368. Otopark harcı		369. Otopark harcı		370. Otopark harcı	
371. Otopark harcı		372. Otopark harcı		373. Otopark harcı	
374. Otopark harcı		375. Otopark harcı		376. Otopark harcı	
377. Otopark harcı		378. Otopark harcı		379. Otopark harcı	
380. Otopark harcı		381. Otopark harcı		382. Otopark harcı	
383. Otopark harcı		384. Otopark harcı		385. Otopark harcı	
386. Otopark harcı		387. Otopark harcı		388. Otopark harcı	
389. Otopark harcı		390. Otopark harcı		391. Otopark harcı	
392. Otopark harcı		393. Otopark harcı		394. Otopark harcı	
395. Otopark harcı		396. Otopark harcı		397. Otopark harcı	
398. Otopark harcı		399. Otopark harcı		400. Otopark harcı	
401. Otopark harcı		402. Otopark harcı		403. Otopark harcı	
404. Otopark harcı		405. Otopark harcı		406. Otopark harcı	
407. Otopark harcı		408. Otopark harcı		409. Otopark harcı	
410. Otopark harcı		411. Otopark harcı		412. Otopark harcı	
413. Otopark harcı		414. Otopark harcı		415. Otopark harcı	
416. Otopark harcı		417. Otopark harcı		418. Otopark harcı	
419. Otopark harcı		420. Otopark harcı		421. Otopark harcı	
422. Otopark harcı		423. Otopark harcı		424. Otopark harcı	
425. Otopark harcı		426. Otopark harcı		427. Otopark harcı	
428. Otopark harcı		429. Otopark harcı		430. Otopark harcı	
431. Otopark harcı		432. Otopark harcı		433. Otopark harcı	
434. Otopark harcı		435. Otopark harcı		436. Otopark harcı	
437. Otopark harcı		438. Otopark harcı		439. Otopark harcı	
440. Otopark harcı		441. Otopark harcı		442. Otopark harcı	
443. Otopark harcı		444. Otopark harcı		445. Otopark harcı	
446. Otopark harcı		447. Otopark harcı		448. Otopark harcı	
449. Otopark harcı		450. Otopark harcı		451. Otopark harcı	
452. Otopark harcı		453. Otopark harcı		454. Otopark harcı	
455. Otopark harcı		456. Otopark harcı		457. Otopark harcı	
458. Otopark harcı		459. Otopark harcı		460. Otopark harcı	
461. Otopark harcı		462. Otopark harcı		463. Otopark harcı	
464. Otopark harcı		465. Otopark harcı		466. Otopark harcı	
467. Otopark harcı		468. Otopark harcı		469. Otopark harcı	
470. Otopark harcı		471. Otopark harcı		472. Otopark harcı	
473. Otopark harcı		474. Otopark harcı		475. Otopark harcı	
476. Otopark harcı		477. Otopark harcı		478. Otopark harcı	
479. Otopark harcı		480. Otopark harcı		481. Otopark harcı	
482. Otopark harcı		483. Otopark harcı		484. Otopark harcı	
485. Otopark harcı		486. Otopark harcı		487. Otopark harcı	
488. Otopark harcı		489. Otopark harcı		490. Otopark harcı	
491. Otopark harcı		492. Otopark harcı		493. Otopark harcı	
494. Otopark harcı		495. Otopark harcı		496. Otopark harcı	
497. Otopark harcı		498. Otopark harcı		499. Otopark harcı	
500. Otopark harcı		501. Otopark harcı		502. Otopark harcı	
503. Otopark harcı		504. Otopark harcı		505. Otopark harcı	
506. Otopark harcı		507. Otopark harcı		508. Otopark harcı	
509. Otopark harcı		510. Otopark harcı		511. Otopark harcı	
512. Otopark harcı		513. Otopark harcı		514. Otopark harcı	
515. Otopark harcı		516. Otopark harcı		517. Otopark harcı	
518. Otopark harcı		519. Otopark harcı		520. Otopark harcı	
521. Otopark harcı		522. Otopark harcı		523. Otopark harcı	
524. Otopark harcı		525. Otopark harcı		526. Otopark harcı	
527. Otopark harcı		528. Otopark harcı		529. Otopark harcı	
530. Otopark harcı		531. Otopark harcı		532. Otopark harcı	
533. Otopark harcı		534. Otopark harcı		535. Otopark harcı	
536. Otopark harcı		537. Otopark harcı		538. Otopark harcı	
539. Otopark harcı		540. Otopark harcı		541. Otopark harcı	
542. Otopark harcı		543. Otopark harcı		544. Otopark harcı	
545. Otopark harcı		546. Otopark harcı		547. Otopark harcı	
548. Otopark harcı		549. Otopark harcı		550. Otopark harcı	
551. Otopark harcı		552. Otopark harcı		553. Otopark harcı	
554. Otopark harcı		555. Otopark harcı		556. Otopark harcı	
557. Otopark harcı		558. Otopark harcı		559. Otopark harcı	
560. Otopark harcı		561. Otopark harcı		562. Otopark harcı	
563. Otopark harcı		564. Otopark harcı		565. Otopark harcı	
566. Otopark harcı		567. Otopark harcı			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

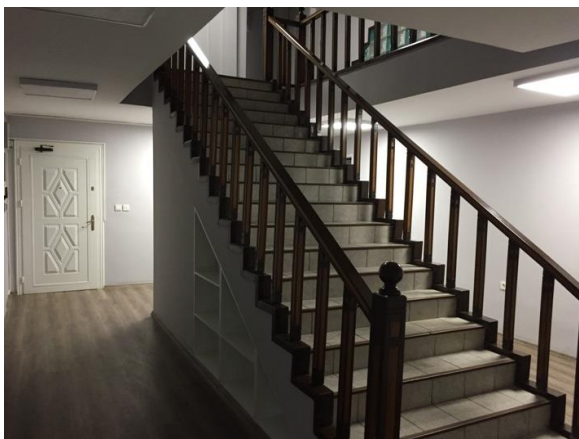
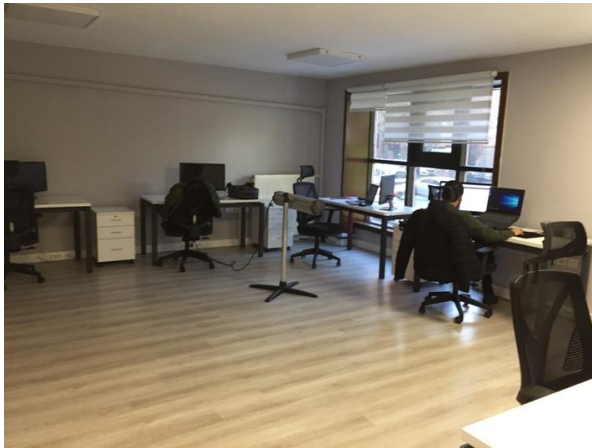
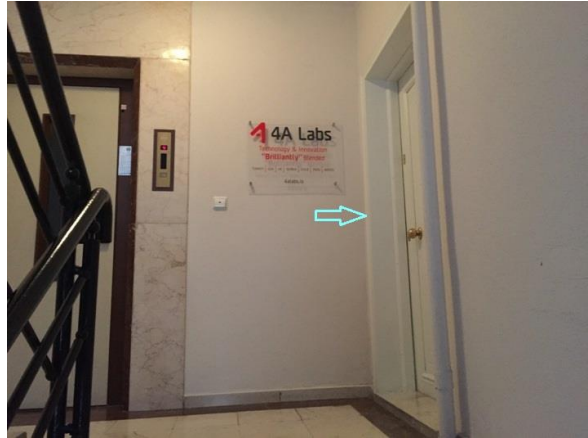
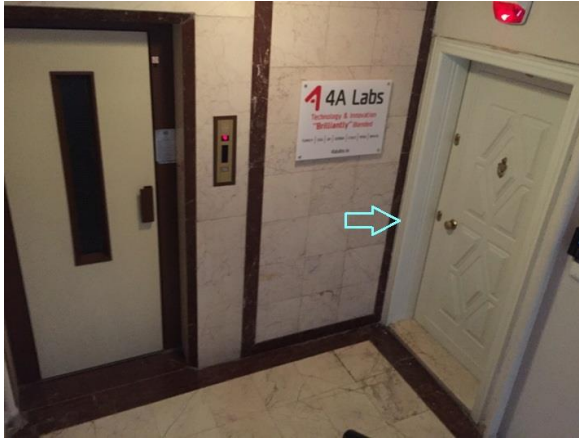
1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		Kod	2. Belgenin tarihi 22.04.1999	3. Belgenin numarası 237/99	4. Belgenin veriliş maksadı tamamı	Kod
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no K.Dere						
6. Pafta	7. Ada no 4901	8. Parsel no 21	9. İmar durumu tarihi 26.07.1995	10. İmar durumu numarası 14513/9126		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Böl.T.S.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 8.8.99	14. Isınma türü Kat kal.	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 16.08.1995/478	17. Varsa ek ruhsatname-inin tarihi ve numarası
YAPI SAHİBİNİN						
18. Adı soyadı/ünvanı Sevim KÖKTÜRK VE ORT.		Kod	22. Adı soyadı/ünvanı GESTAS İnş.Tic.ve San. A.Ş.		23. Kurum sicil numarası 1257	
19. Bağlı olduğu vergi dairesi 14.07.99		Dairesi sicil no 13959	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Çankaya V.D.		25. Vergi dairesi sicil numarası 3949820026	
21. Adresi Reşat Nuri Sok.No:95/14 Y.Ayrancı/ANK.		26. Adresi Olgunlar Sok. No:32/2 Kızılay/ANKARA				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı
Konut		11		1583		1
Dükkan		3		322		6
Ortakyer				322		7+Ç.A.
Toplam		14	2227			
37. İnşaatın toplam maliyet kaymeti (arsa hariç) 16.381.143.900		38. Ait olduğu yıl 1995		39. Yapının arsa değeri 470.400.000		40. Toplam maliyet (arsa dahil) 16.851.543.900
41. İskeletin cinsi B.A.K.		42. İskeletin dolgu maddesi tuğla		Kod	43. Yığma yapının cinsi	
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fosfetik ☒ Asansör						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama İmarın 4901 ada 21 parselinde inşaa edil binanın bodrum katında; sığınak, su deposu, otopark, dükkanlara ait 1'er adet depo. zemin katında; 3 adet dükkan, 1 adet daire. 1.+2. normal katında; 1 adet dubleks daire. 3.4. normal katlarında; 3'er adet daire. 5. normal katında; çatılaraltı 3 adet daireden toplam 3 dükkanlı, 11 daireli bina.						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Oda sayıları		Toplam		Daire sayısı	
	1	2	3	4	5	6
Daire sayısı						
Bir dairenin Yüzölçümü						
47. Dairelerin özellikleri						
Mutfak		Banyo		Hela (wc)		Parke
olan	11	11	11			
olmayan						
Toplam	11	11	11			
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Hüseyin AYDILLI Mak. Müh.		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Çetin YILDIZ Mimar		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Mesut AKDOĞANOGLU İnş.Müh.		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Songül ÇOKBİLEN İnş.Müh. Yapı Kul.İz.Şf.		52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih Hafize AYDIN İnş.Müh. İzinler Şb.Md.		53. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih Emel KURTULUŞ İmar Müdürü		

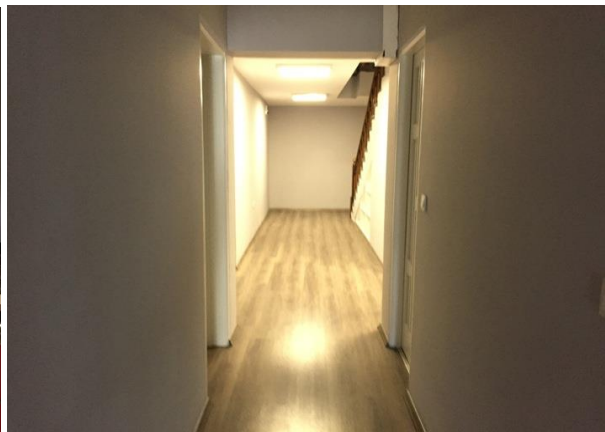
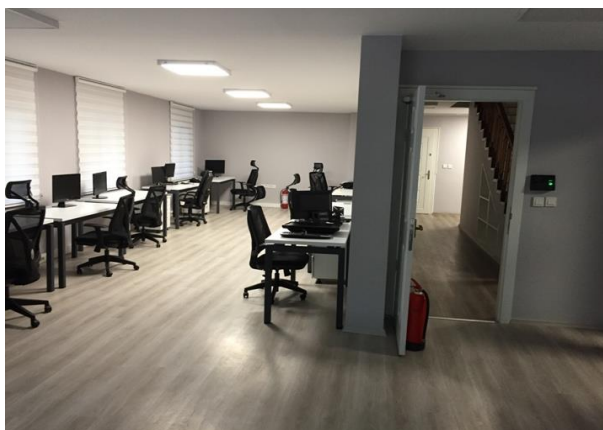
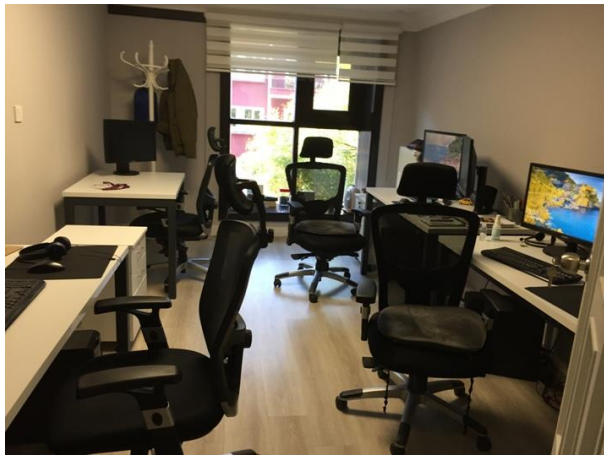
TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 8737

Fotoğraflar









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

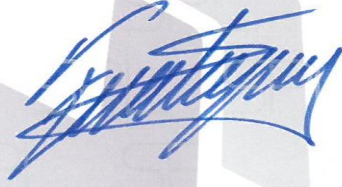
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan