Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina

(4 Adet Bağımsız Bölüm)

(İç Anadolu Bölge Müdürlüğü)

Çukurca Mahallesi

26792 Ada 22 Parsel

Birlik Mahallesi

Çankaya / Ankara

Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN

Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

Tarih: 31/12/2025 09:03

Rapor Tarihi;

31.12.2025

Rapor No;

2025_1848

FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

e-imza

Tarih: 31/12/2025 09:10

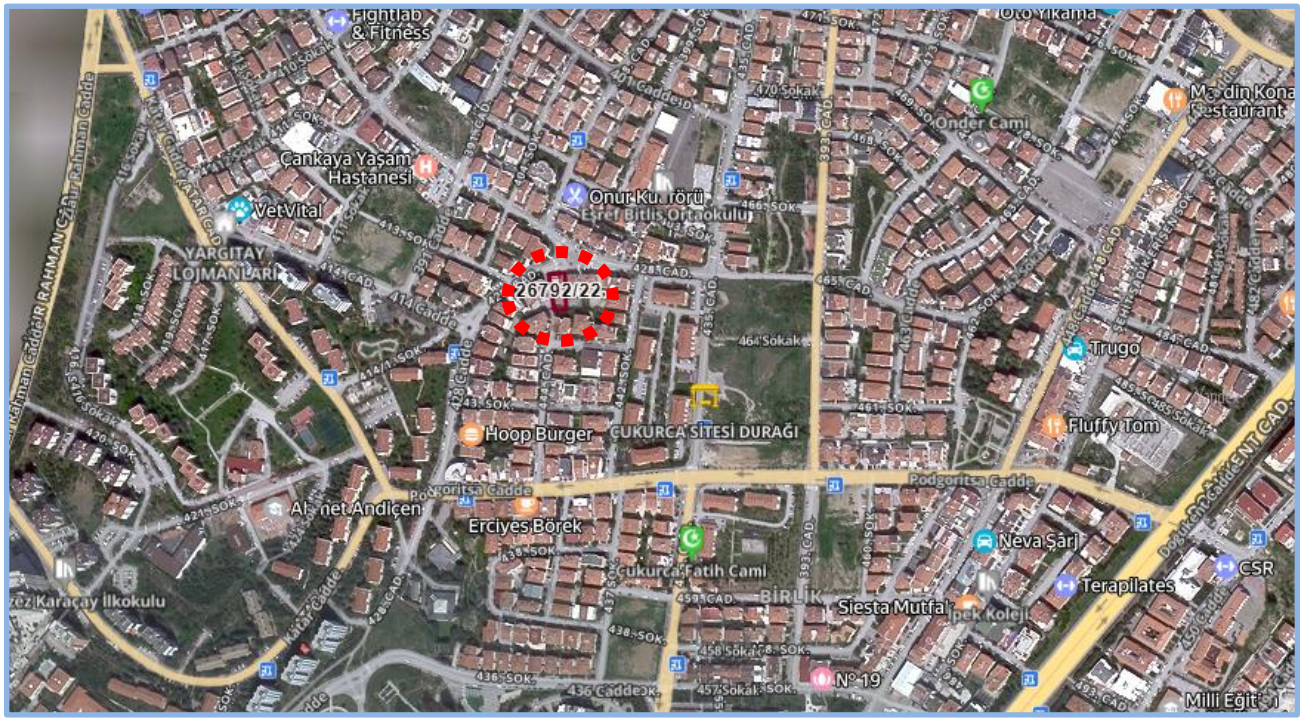
GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

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	25.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2025 / 2025_1848
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkullerin Kullanımı	Bina (Bölge Müdürlüğü)
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Birlik Mahallesi, 428. Cadde, No: 9/A ve No: 9/1, 2, 3 Çankaya / ANKARA
Tapu Kayıtları	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurca Mahallesi, 813 m² yüzölçüme sahip, 26792 ada, 22 parsel numaralı "Betonarme Karkas Bina" vasıflı anagayrimenkulde konumlu zemin kat "Dükkan" vasıflı 1 numaralı, 1.kat "Ofis" vasıflı 1 numaralı, 2.kat "Ofis" vasıflı 2 numaralı ve 3.kat "Çatı Arası Kullanımlı Ofis" vasıflı 3 numaralı bağımsız bölümler (Tam Arsa Payı)
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Dükkan ve Ofis

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (4 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**49.000.000**	**58.800.000**	**TL**

**** % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme 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.
- 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı 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
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ 8
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 İle 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 10
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 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 Unvanı, 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 11
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
3.1.1 Ekonomik Koşullar 12
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası 13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 15
3.2.1 Ankara İli 15
3.2.2 Çankaya İlçesi 15
3.2.3 Birlik Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi 15
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 17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili 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
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR 19
4.1 Değer Tanımları 19
4.2 Değerleme Yöntemleri 19
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER 21
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler 21
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 21
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27
6.1 Pazar Yaklaşımı 27
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 27
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi 27
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 27
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 27
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 27
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 28
6.2 Maliyet Yaklaşımı 28
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 28
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 28
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 28
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 28
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 28
6.3 Gelir Yaklaşımı 28
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri 28
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 29
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 29
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler 29
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 29

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 29
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 29
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni ... 29
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 29
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 29
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç ... 29
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 29
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 30
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 30
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 30
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 30
6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 30
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 31
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 31
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 31
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 ... 31
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 ... 31
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 32
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 ... 32
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 32
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 ... 32
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 32
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 ... 32
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 ... 32
9. DİĞER ... 34
9.1 KDV Konusu ... 34
10. SONUÇ ... 35
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 35
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 35
11. EKLER ... 36

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1848 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme 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 kurulmuştur. 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 değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün 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 gayrimenkülün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.12.2025 ila 31.12.2025 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 2025.076 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 Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Pazar Değeri Takdiri	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_669	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	45.000.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	54.000.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

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.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurca Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul 428 Cadde üzerinde yer almaktadır.

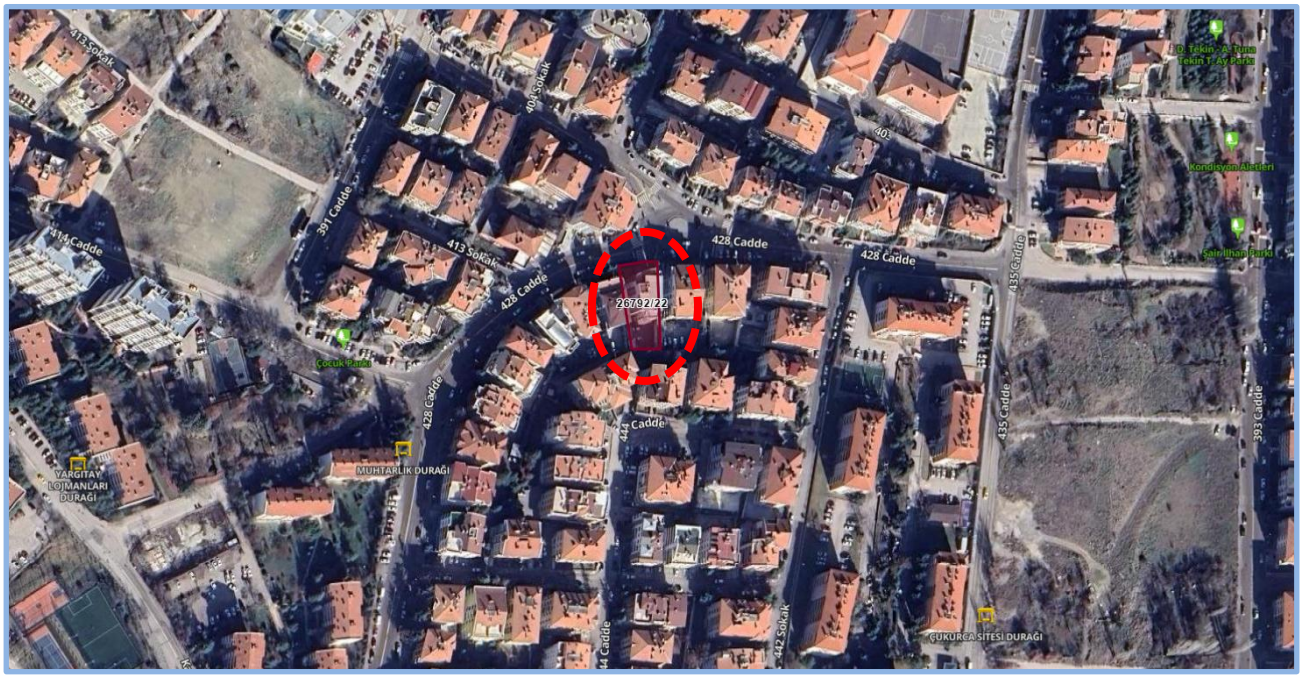
Gayrimenkullerin açık adresi:

Birlik Mahallesi, 428. Cadde, No: 9/A ve No: 9/1, 2, 3 Çankaya / ANKARA

(UAVT; Dükkan: 1450002884, 1 : 1494401407, 2 : 1455402709, 3 : 1451202848)

Gayrimenkullerin Tanımı: 26792 ada, 22 parsel numaralı 813 m² yüzölçüme sahip, "Betonarme Karkas Bina" vasıflı ana gayrimenkul, Şekerbank Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Binada 4 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup tapu kaydında "Dükkan ve Ofis" niteliğine sahiptir.

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
Ankara	Çankaya	Çukurca	26792	22	813	Betonarme Karkas Bina

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Pay/Payda	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
267836	Ofis	1	1	20/100	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	45	4363
267837	Ofis	2	2	20/100	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	45	4364
267838	Çatı Arası Kullanımlı Ofis	3	3	30/100	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	45	4365
267839	Dükkan	Zemin	4	30/100	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	45	4366

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği – 14.01.2020 – 3659

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.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 18.11.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.	B.B.No
Beyan			
- Y.P.:31/05/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-	1,2,3,4
- 3194 SY.16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR.	18.06.2019	42816	1,2,3

Eklenti Bilgileri

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih	Yev.	B.B.No
34892	Diğer	EK:1 NOLU DEPO	-	-	1
34893	Diğer	EK:2 NOLU DEPO	-	-	2
34894	Diğer	EK:3 NOLU DEPO	-	-	3

2.2.1.2 Gayrimenkul İle 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

Değerleme konusu taşınmaza ait kat irtifakı projesi, "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinde yüklü olmaması sebebiyle incelenememiştir. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde son tarihli olarak 19.06.2019 tarihli İmar Barışına Esas Mimari proje incelenmiştir. Katta birer adet bağımsız bölüm bulunması sebebiyle konum tespitleri yapılabilmiştir. Binadaki bağımsız bölümlerin tamamı aynı tüzel kişilik mülkiyetindedir.

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 değerleme 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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nden alınan şifahi bilgiye göre;

Parsel 12.01.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çankaya İlçesi 21. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup; Ayrık Nizam, TAKS: 0,35 KAKS (Emsal): 1,40, Hmaks: 12,50 m (4 Kat) Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi 3 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola veya parka herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Kaynak : https://e-plan.gov.tr/e-plan/html/imarDurumu.html

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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır

Tapu Müdürlüğü Arşivi

- Kat irtifakı mimari projesi https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinde yüklü olmaması sebebiyle incelemesi yapılmamıştır.

Çankaya Belediyesi İmar ve şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- 16.10.1997 tarih, bila numaralı **Mimari Proje** *(Yapı Ruhsatından edinilen bilgiye göre)*
- 29.12.1997 tarih, 591 sayılı **Yapı Ruhsatı**
- 06.04.2000 tarih, 10/2000 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** *(1 depolu dükkan, 3 konut)*
- 04.05.2019 tarih, N8SDRK15, K4UH8F8S, E1EL1CMT Belge numaralı **Yapı Kayıt Belgeleri** *(1,2,3 nolu bağımsız birimlerin niteliklerinin değiştirilmesine yönelik, yeni nitelikleri tapu kaydına "ofis" olarak tescil edilmiştir.)*
- 19.06.2019 tarih, bila numaralı **İmar Barışına Esas 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, değerleme tarihi itibariyle, 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

Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Ayrıca 04.05.2019 tarihli N8SDRK1K, K4UH8F8S, E1EL1CMT belge numaralı yapı kayıt belgeleri düzenlenerek ve 19.06.2019 tarih bila numaralı İmar Barışına Esas Mimari Projesi ile 1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümlerin cins değişikliği yapılmış, yeni nitelikleri "ofis" olarak tapu kütüğüne tescil edilmiş, yasal süreç tamamlanmıştır.

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 gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na 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. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. 13.02.2020 tarih M24067DECDB49 numaralı E toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibariyle istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

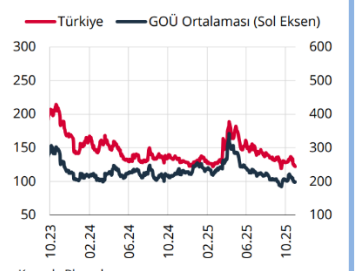
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

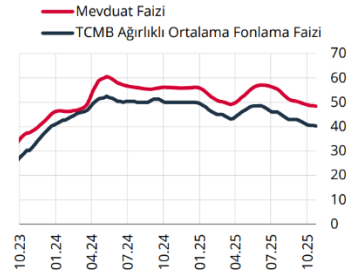
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



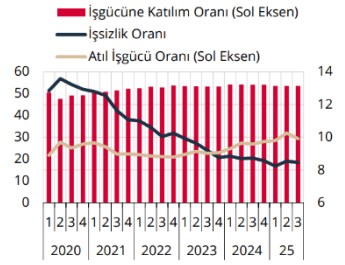
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen

oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

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	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

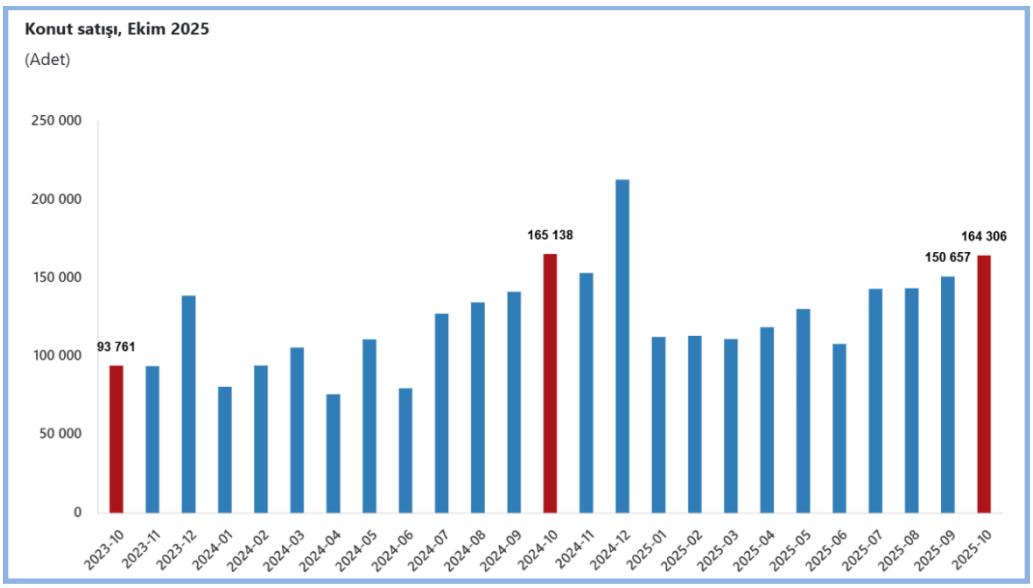
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

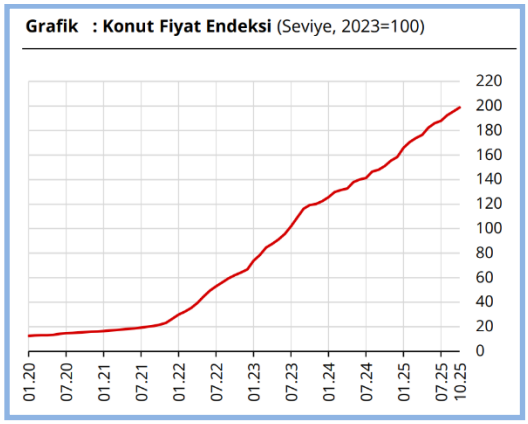


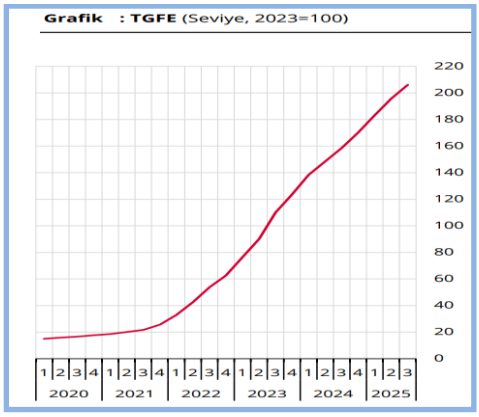
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar 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 fiyatlarında olduğu 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 olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.





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, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre

%22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı 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 ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Ankara İli

Ankara, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.864.049 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. İlin yüzölçümü yaklaşık 26.897 km²dir. Bu verilere göre Ankara'da kilometrekare başına düşen kişi sayısı yaklaşık 218-220 kişi civarındadır. Coğrafi olarak Ankara, büyük ölçüde İç Anadolu Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır; kuzeybatıda Bolu, doğuda Çankırı, güneyde Konya ve Aksaray gibi illerle komşudur. Şehir merkezi, ortalama 890 m rakımda konumlanmıştır. Bu yükseklik ve iç bölge konumu, Ankara'nın karasal iklim özelliği göstermesine zemin hazırlar: yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçme eğilimindedir. Nüfus açısından en yoğun ilçeler arasında Keçiören, Çankaya, Yenimahalle, Mamak ve Etimesgut öne çıkmaktadır. Ekonomik olarak Ankara'da hizmet sektörü baskındır; kamu yönetimi, eğitim ve savunma sanayi başlıca faaliyet alanlarını oluşturur. Organize sanayi bölgeleri arasında OSTİM, İvedik ve Sincan gibi bölgelerde yoğun sanayi üretimi gerçekleştirilmekte, ayrıca savunma sanayisine yönelik önemli kuruluşlar (örneğin ASELSAN, HAVELSAN, ROKETSAN) aktif olarak faaliyet göstermektedir. Tarımsal faaliyetler ise özellikle Polatlı ve Haymana ilçelerinde yoğunlaşmakta; bu bölgelerde buğday ve arpa gibi tahıl ürünleri önemli tarımsal üretim kalemlerindendir. Eğitim altyapısı açısından Ankara, Türkiye'nin en güçlü merkezlerinden biridir. ODTÜ, Hacettepe, Ankara ve Gazi gibi üniversiteler, bilimsel araştırma ve teknoloji üretimi açısından kritik rol oynamaktadır. Bu üniversitelerin teknoparkları, Ankara'yı ileri teknoloji ve AR-GE merkezi haline getirmektedir. Ulaşım bakımından Ankara, Türkiye'nin karayolu, demiryolu ve havayolu ağlarının merkezinde konumlanmıştır. Esenboğa Havalimanı, kente ulusal ve uluslararası bağlantılar sağlar. Şehir içinde ise metro, Ankaray ve EGO otobüs sistemleri ile gelişmiş toplu taşıma hizmeti sunulmaktadır. Sonuç olarak; Ankara, yüksek ve sürekli artan nüfusu, güçlü kamu altyapısı, önde gelen eğitim kurumları, sanayi bölgeleri ve stratejik ulaşım bağlantıları ile Türkiye'nin hem idari hem de ekonomik açıdan en önemli ve gelişmiş illerinden biridir.

3.2.2 Çankaya İlçesi

Çankaya ilçesi, 2024 yılı verilerine göre 947.330 kişilik nüfusuyla Ankara'nın en kalabalık ilçesidir. Bu nüfusun yaklaşık %47,79'u (452.771 kişi) erkektir, %52,21'i (494.559 kişi) ise kadındır. Çankaya, Ankara'nın idari ve diplomatik merkezi kimliği ile dikkat çeker: İlçede birçok kamu kurumu, yabancı büyükelçilik ve uluslararası kuruluşlar bulunmaktadır. Ayrıca, ilçede yüksek öğrenim açısından da güçlü bir yapı mevcuttur; ODTÜ, Hacettepe Üniversitesi ve Ankara Üniversitesi'ne yakınlığı ile eğitim ve araştırma faaliyetleri için stratejik bir konumdadır. Ekonomik anlamda Çankaya, ağırlıklı olarak hizmet sektörüne dayalıdır. İlçede birçok alışveriş merkezi, kültürel mekân, restoran ve kafe yer alır. Kültürel hayat bakımından zengin bir ilçe olup, tiyatrolar, konser salonları ve müzeler düzenli olarak faaliyet göstermektedir. Ulaşım açısından ise Çankaya, Ankara'nın ana ulaşım eksenlerinin kesiştiği bir konumda bulunur. İlçeden geçen metro hatları ve EGO otobüs bağlantıları, hem yerleşim hem iş merkezleri için ulaşım avantajı sağlar.Sonuç olarak, Çankaya yüksek nüfus yoğunluğu, merkezi konumu, eğitim ve kültür kurumları ve güçlü ekonomik yapısıyla Ankara'nın stratejik açıdan en önemli ilçelerinden biridir.

3.2.3 Birlik Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ankara'nın Çankaya ilçesine bağlı Birlik Mahallesi, 2023 yılı verilerine göre yaklaşık 30.238 kişilik bir nüfusa sahiptir. Bu nüfusun 2024 itibarıyla 30.552'ye yükseldiği raporlanmıştır. Cinsiyet dağılımına göre, nüfusun 14.042'si erkektir, 16.510'u ise kadındır. Sosyo-ekonomik profil bakımından Birlik Mahallesi; orta-üst gelir grubuna ait ailelerin yaşadığı, hizmet ve ticaret sektöründe istihdamın yaygın olduğu bir yerleşim alanı olarak

değerlendirilebilir. Bölgedeki konutlarda kira mülkiyeti dengesi, merkezi konum avantajı ve sosyal donatı erişimi, mahalleyi hem yatırım hem de yaşam açısından cazip kılmaktadır. Mahalledeki kira ve mülkiyet oranları hakkında güncel resmî veri bulmak sınırlı olmakla birlikte, yerel kaynaklar kira seçeneklerinin geniş bir yelpazede olduğuna işaret ediyor. Eğitim düzeyi, mahallede yüksek olarak varsayılabilir; merkezi ilçe olmasından dolayı üniversiteye yakınlık, bilimsel ve kültürel kurumlara kolay erişim mahallenin çekim gücünü artırmaktadır. Coğrafi konum açısından Birlik Mahallesi, Çankaya'nın merkezi bir bölgesinde yer almakta olup; ulaşım altyapısı oldukça gelişmiştir. Metro, otobüs ve tramvay hatlarına erişim kolaydır ve bu da hem gündelik ulaşım hem de şehir içi bağlantılar açısından büyük avantaj sağlar. Mahalle, asfalt yollar, yeşil alanlar ve parklarla çevrili olup, şehir içi konforlu yaşam alanı sunmaktadır. Bu özellikleriyle Birlik Mahallesi, Ankara'nın merkezi yapısını yansıtan; konfor, erişilebilirlik ve sosyal olanaklar açısından güçlü bir yerleşim birimidir.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için 428. Cadde üzerinde istikamet eden toplu taşımalar veya özel araçlar ile erişmek mümkündür. Ayrıca taşınmaz Birlik Mahallesi Muhtarlığına 3, Özel Çankaya Yaşam Hastanesine 4 dakikalık yürüme mesafesindedir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme 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, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca Mahallesinde yer almaktadır.

26792 ada, 22 numaralı parsel 813 m² yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgene benzer geometrik şekle sahip arsa üzerinde 5 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel az eğimli bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin büyük bir kısmı üzerinde konumludur.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 28 yıllık yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Betonarme Karkas Bina" dır.

Bina bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı membran kaplama olup, dış duvarları kısmen alüminyum dış cephe kaplaması, kısmen sıva üzeri boyadır.

Taşınmazlar, 15.09.1997 tarihli mimari projeye göre bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katlı binadan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında depolar ve ortak alanlar, zemin katında dükkan, diğer katlarında ise 3 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ancak 1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümler için 04.05.2019 tarihinde yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş ve normal kattaki bağımsız bölümlerin nitelikleri değiştirilerek tapu kütüğüne ofis olarak tescil edilmiştir. Taşınmazların 1997 tarihli mimari projesi ile mevcut durum arasındaki farklar aşağıda belirtilmektedir. Değer takdiri aşamasında taşınmazların yapı kayıt belgesinde yer alan ve mevcut durum ile uyumlu büyüklükleri dikkate alınarak değer görüşleri belirlenmiştir.

1997 tarihli mimari projesine göre bodrum kat 4 bağımsız bölüm no'lu dükkana ait depo, 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlere ait depo eklentileri, otopark, teknik merkez, duş/wc ve kaloriferci odası hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda eğitim salonu, kazan dairsi, kasa odası, sistem odası, arşiv, söför odası gibi ortak alanlardan oluşmaktadır.

Zemin kat mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden giriş holü, merdiven çekirdeği ve asansör), depolu dükkan, ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, ancak iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. Mevcut durumda resepsiyon, doktor odası, ofis, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

1.Normal kat mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği ve asansör) ve 1 adet konut (salon, 3 oda, banyo, wc, mutfak, TV/çalışma odası, yemek odası, antre ve hol) hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka bölge müdürlüğü ile bağlantılı olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. Mevcutta ofis, eğitim ve seminer salonu, fuaye, toplantı salonu, mutfak, WC ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

2.Normal kat mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği ve asansör) ve 1 adet konut (salon, 3 oda, banyo, wc, mutfak, TV/çalışma odası, yemek odası, antre ve hol) hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka bölge müdürlüğü ile bağlantılı olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. Mevcutta ofis, yönetici odaları, toplantı salonu, mutfak, WC ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

3.Normal kat (çatı arası kullanımlı konut) mimari projesinde ortak alan (üst katlara hizmet eden merdiven çekirdeği ve asansör) ve 1 adet konut (salon, 3 oda, banyo, wc, mutfak, TV/çalışma odası, yemek odası, antre, hol ve çatı arası) hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur, yerinde banka bölge müdürlüğü ile bağlantılı olarak kullanılmaktadır. İç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. Mevcutta ofis, yönetici odaları, toplantı salonu, mutfak, WC ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

Çatı katı ise, mimari projesinde 3 adet teras, asansör makina dairesi, merdiven çekirdeği ve çatı arası hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda mimari projesine aykırı imalatlar ile büyütülmüştür. Konu büyümeler yapı kayıt belgesine konu edilmiştir. Yerinde iç bölümlendirmeler ofis bölümleri, wc ve 2 adet teras) yapılmış olup banka bölge müdürlüğü kullanımındadır. 3.normal kat ile çatıkatı arasındaki iç merdiven mevcut durumda iptal edilmiştir.

Binada yer alan bağımsız bölümleri mevcut durum ve yapı kayıt belgesine konu edilmiş alanları aşağıda sunulmaktadır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)

Katlar	M²
Zemin Kat	274,85
1.Normal Kat	290,31
2.Normal Kat	297,91
3.Normal Kat (Çatı Arası Kullanımlı Konut)	381,93
Toplam (m²)	**1.245**

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı bakımlı durumdadır.

Genel Özellikler

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	28
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	1.679 m² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 1.679 m² (1997 tarihli Mimari Projesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	6
Dış Cephe	:	Kısmen Kompozit Giydirme, Kısmen Sıva Üzeri Dış Cephe Boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Otopark	:	Mevcut

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Bodrum Katta zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır.

Zemin Katta; zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır.

1. 2. ve 3. Kat ; zeminler seramik ve kısmen halı kaplama, duvalar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır. Spot ışıklarla aydınlatma sağlanmaktadır.

Çatı kat; zeminler seramik ve kısmen laminant parke kaplama, duvalar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır. Spot ışıklarla aydınlatma sağlanmaktadır.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelere göre yapı dış kontürler olarak mimari projesine alansal olarak uygundur. Çatı katında yapılan proje hilafı büyümeler, normal katlarda yapılan fonksiyon değişiklikleri ve tapu cinsi değişikliği 04.05.2009 tarihli Yapı Kayıt Belgelerine konu edilerek, yasal statüye kavuşturulmuştur.

Taşınmazın iç mekanlarında kullanım ihtiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Bu değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği 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

Bina bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının tamamı banka bölge müdürlüğü tarafından 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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

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

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

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 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) değerleme 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerleme 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, tahminî 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 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 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.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması
- + Prestijli bölgede bulunması

Zayıf Yönleri

- × Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış 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 genel müdürlük binası - ofis olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan ve Büro 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)	Tahmin Edilen Alanı – Z.İ.A. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Birlik Mah.	Zemin + Bodrum	170	95	5.500.000	32.353	57.895	Konu taşınmaza yakın konumlu, 70 m² zemin + 100 m² bodrum kattan oluşan dükkan satılıktır. Z.İ.A: 95 m²	Unıtas Team 0 (532) 165 0506
2	Birlik Mah.	Zemin	140	110	4.950.000	35.357	45.000	Konu taşınmaza yakın konumlu, 110 m² zemin + 30 m² bahçe kullanımlı dükkan satılıktır.	Remax Premium 0 (533) 017 8517
3	Birlik Mah.	Zemin	300	300	13.995.000	46.650	46.650	Konu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² zemin kullanımlı dükkan satılıktır.	Başkent Zirve Emlak 0 (530) 346 5345
4	Birlik Mah.	Zemin	350	350	19.500.000	55.714	55.714	Konu taşınmaza yakın konumlu, 350 m² zemin kullanımlı dükkan satılıktır.	Remax One 0 (540) 600 6505
5	Birlik Mah.	Zemin	260	260	13.500.000	51.923	51.923	Konu taşınmaza yakın konumlu, 260 m² zemin kullanımlı dükkan satılıktır.	Barış Gayrimenkul 0 (544) 635 7086

*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 değerleme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar ¼ oranında indirgenmiştir.

Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
6	Birlik Mah.	1	150	140	6.900.000	46.000	49.286	Konu taşınmaza yakın konumlu, 150 m² olarak beyan edilen ancak 140 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	REMAX ONE 0 (540) 600 6505
7	Sancak Mah.	Giriş	90	85	4.050.000	45.000	47.647	Konu taşınmaza yakın konumlu, 90 m² olarak beyan edilen ancak 85 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Extra Emlak 0 (552) 850 0464
8	Yıldızevler Mah.	3	93	87	3.250.000	34.946	37.356	Konu taşınmaza yakın konumlu, 93 m² olarak beyan edilen ancak 87 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Merkez Gayrimenkul

									0 (533) 642 6446
9	Yıldızevler Mah.	4	200	180	8.450.000	42.250	46.944	Konu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² olarak beyan edilen ancak 180 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Sun Emlak 0 (532) 171 4370
10	Güzeltepe Mah.	3	250	230	11.000.000	44.000	47.816	Konu taşınmaza yakın konumlu, 250 m² olarak beyan edilen ancak 230 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Çamlıca Emlak 0 (532) 473 5471

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, sahanlık, otopark vb. ortak alanlar dahil edilerek beyan edilmektedir. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar ortak alanlar tahmini olarak çıkarılarak değerleme çalışmasına katılmıştır

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı – Z.İ.A. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
11	Birlik Mah.	Zemin	95	95	37.500	395	395	Konu taşınmaza yakın konumlu, 95 m² zemin kullanımlı dükkan kiralıktır.	Radikal Gayrimenkul 0 (531) 278 0831
12	Birlik Mah.	Zemin + Bodrum	235	209	55.000	234	263	Konu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² zemin + 35 m² bodrum kattan oluşan dükkan satılıktır. Z.İ.A: 209 m²	KW Borsa 0 (532) 696 4960
13	Birlik Mah.	Zemin	380	238	62.500	164	263	Konu taşınmaza yakın konumlu, 190 m² zemin + 190 m² bodrum kattan oluşan dükkan satılıktır. Z.İ.A: 238 m²	Remax One 0 (540) 600 6505
14	Birlik Mah.	Zemin	265	265	100.000	377	377	Konu taşınmaza yakın konumlu, 265 m² zemin kullanımlı dükkan satılıktır.	Anadolu Emlak 0 (533) 713 7011
15	Birlik Mah.	Zemin	250	250	80.000	320	320	Konu taşınmaza yakın konumlu, 250 m² zemin kullanımlı dükkan satılıktır.	Royal Brokers 0 (542) 415 3923

*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 değerleme çalışmasına katılmıştır. Bodrum katlar ¼ oranında indirgenmiştir.

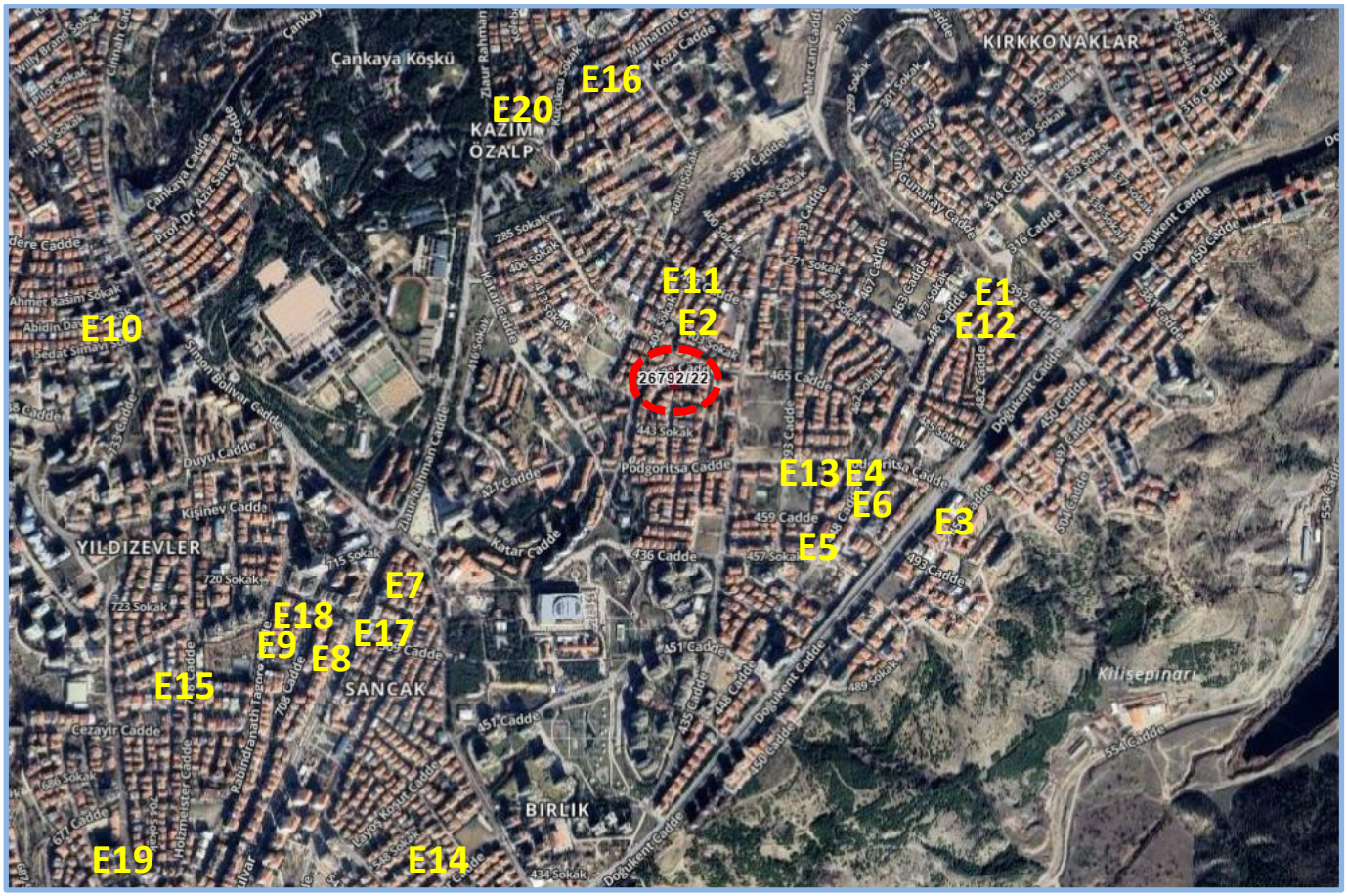
Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
16	Büyükesat Mah.	1	280	280	80.000	286	286	Konu taşınmaza yakın konumlu, 280 m² kullanımlı ara kat ofis kiralıktır.	Çamlıca Emlak 0 (532) 473 5471
17	Sancak Mah.	3	145	145	36.500	252	252	Konu taşınmaza yakın konumlu, 280 m² kullanımlı ara kat ofis kiralıktır.	Turyap Emlak 0 (554) 508 4790
18	Yıldızevler Mah.	4	200	200	48.500	243	243	Konu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² kullanımlı ara kat ofis kiralıktır.	Sun Emlak 0 (532) 171 4370
19	İlkbahar Mah.	4	245	245	72.000	294	294	Konu taşınmaza yakın konumlu, 245 m² kullanımlı ara kat ofis kiralıktır.	Coldwell Banker Elit 0 (505) 113 9055
20	Büyükesat Mah.	Giriş	180	180	43.000	239	239	Konu taşınmaza yakın konumlu, 180 m² kullanımlı ara kat ofis kiralıktır.	Remax Moment 0 (533) 693 2743

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, sahanlık, otopark vb. ortak alanlar dahil edilerek beyan edilmektedir. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar ortak alanlar tahmini olarak çıkarılarak değerleme çalışmasına katılmıştır

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, beyan edilen alanlar, mevcut bodrum ve zemin kat alanlarının toplamı üzerinden pazarlanmaktadır. Değerleme çalışmasında beyan edilen alanlar zemine indirgenerek değerleme çalışmasına katılmıştır.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) 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 değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

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

- Cadde üstünde yer alan dükkankar, ara sokakta yer alan dükkanlara göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 16 – 18 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer nitelikte dükkanların 40.000 TL/m² - 50.000 TL/m² fiyat aralığında, ara kat ofislerin ise 35.000 TL/m² - 40.000 TL/m² fiyat aralığında satıldığı öğrenilmiştir.

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 Çıkartılmış, 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 İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Dükkan ve ofis değerine göre farklı 4 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin kiralanabilir ve satılabilir alan büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almaktadır. Bu sebeple emsal gayrimenkullerin beyan edilen alanları içerisinde kat holü ve ortak teknik alanları bulunacak şekilde tahminde bulunulmuştur.

Cadde üzeri konumlanan yapılar, ara sokaklardaki yapılara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum konuma ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul, bazı emsal gayrimenkullere göre daha bakımlı ve donanımlı durumdadır. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önüne bulundurulmuştur.

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

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	5.500.000	4.950.000	13.995.000	19.500.000	13.500.000	
Pazarlanan Değer (A)	15%	5%	5%	15%	5%	TL
Pazarlık Payı	4.675.000	4.702.500	13.295.250	16.575.000	12.825.000	%
Düzeltilmiş Değer (B)						TL
	170	140	300	350	260	
Pazarlanan Alan (C)	79%	27%	0%	0%	0%	m²
Alan Düzeltmesi	95	110	300	350	260	%
Düzeltilmiş Alan (D)						m²
	32.353	35.357	46.650	55.714	51.923	
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	49.211	42.750	44.318	47.357	49.327	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)						TL/m²
	-5%	5%	-10%	-5%	-5%	
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	0%	-5%	-5%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-10%	-10%	0%	5%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	5%	-15%	-5%	-10%	%
Toplam Düzeltme						%
	49.211	44.888	37.670	44.989	44.394	
Şerefiye Uygulanmış Değer	5.500.000	4.950.000	13.995.000	19.500.000	13.500.000	TL/m²

Ortalaması	44.230,28	TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Zemine indirgenmiş alan üzerinden hesap yapılmıştır.

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin ~44.000 TL/m² (44.230,28/TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ofis Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Satış Değeri

	E6	E7	E8	E9	E10	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	6.900.000	4.050.000	3.250.000	8.450.000	11.000.000	TL
Pazarlık Payı	5%	10%	5%	5%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	6.555.000	3.645.000	3.087.500	8.027.500	9.900.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	150	90	93	200	250	m²
Alan Düzeltmesi	7%	6%	7%	11%	9%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	140	85	87	180	230	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	46.000	45.000	34.946	42.250	44.000	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	46.821	42.882	35.489	44.597	43.043	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-5%	-5%	-15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	5%	-5%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	10%	10%	-5%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-7%	-10%	-10%	-5%	-2%	%
Toplam Düzeltme	-17%	-5%	0%	-20%	3%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	38.862	40.738	35.489	35.678	44.335	TL/m²
Ortalaması			39.020,22			TL/m²

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

Değerleme konusu 1. ve 2. Normal Katta bulunan ofislerin ortalama satış değerinin ~39.000 TL/m² (39.020,22 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. 3. Normal Katta bulunan ofisin kullanım alanı daha büyük olduğundan satış değerinin ~36.500 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Dükkan Kiralık Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Kiralık Değeri

	E11	E12	E13	E14	E15	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	37.500	55.000	62.500	100.000	80.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	20%	10%	10%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	30.000	49.500	56.250	90.000	72.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	95	235	380	265	250	m²
Alan Düzeltmesi	0%	12%	60%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	95	209	238	265	250	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	395	234	164	377	320	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	316	237	236	340	288	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	-5%	-5%	0%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-20%	10%	-5%	-5%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	-10%	-5%	-18%	-15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-35%	-5%	-15%	-23%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	205	225	201	262	245	TL/m²/Ay
Ortalaması			227,49			TL/m²/Ay

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Zemine indirgenmiş alan üzerinden hesap yapılmıştır.

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin ~225 TL/m²/Ay (227,49 TL/m²/Ay) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ofis Kiralık Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Ofis Kiralık Değeri

	E16	E17	E18	E19	E20	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	80.000	36.500	48.500	72.000	43.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	20%	10%	5%	15%	20%	%

Düzeltilmiş Değer (B)	64.000	32.850	46.075	61.200	34.400	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	280	145	200	245	180	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	280	145	200	245	180	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	286	252	243	294	239	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	229	227	230	250	191	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-15%	-5%	-5%	-10%	-15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	-5%	-5%	5%	5%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	-5%	-15%	-10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-5%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-10%	-20%	-20%	-20%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	217	204	184	200	153	TL/m²/Ay
Ortalaması			191,61			TL/m²/Ay
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Değerleme konusu 1. ve 2. Normal Katta bulunan ofislerin ortalama kira değerinin ~190 TL/m²/Ay (191,61 TL/m²/Ay) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. 3. Normal Katta bulunan ofisin kullanım alanı daha büyük olduğundan kira değerinin ~178 TL/m² 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 değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

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

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 için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün pazar 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 değerleme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özerllikleri 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; " değerleme 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 bina 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

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak dükkan ve ofislere kendi aralarında alansal büyüklükleri, bulunduğu konumları, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)
3.Normal Kat	381,93	36.500	13.940.445
2.Normal Kat	297,91	39.000	11.618.490
1.Normal Kat	290,31	39.000	11.322.090
Zemin Kat	274,85	44.000	12.093.400
Toplam	1.245,00		48.974.425
			Toplam Yaklaşık 49.000.000 TL

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Değerinin 49.000.000 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 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 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) değerleme 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerleme 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, tahminî 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 Kapitalisazyon 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 Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²/Ay)	Değer (TL/Ay)
3.Normal Kat	381,93	178	67.984
2.Normal Kat	297,91	190	56.603
1.Normal Kat	290,31	190	55.159
Zemin Kat	274	225	61.841
Toplam	1.245		241.587
			Toplam Yaklaşık 240.000 TL/Ay

Seçilen değerleme yöntemlerine göre değerleme konusu taşınmazların Toplam Pazar Kira Değerinin 240.000 TL 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.

6.4.10En 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 üretip üretmeyeceği dikkate alır.

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 "**Büro-Ofis**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11Müşterek 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 İle 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	49.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	240.000

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

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule 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 **49.000.000-TL (Kırk 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 değerleme 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 değerleme 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.

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevcut durumda yapılan incelemelere göre yapı dış kontürler olarak mimari projesine alansal olarak uygundur. Çatı katında yapılan proje hilafı büyümeler, normal katlarda yapılan fonksiyon değişiklikleri ve tapu cinsi değişikliği 04.05.2009 tarihli Yapı Kayıt Belgelerine konu edilerek, yasal statüye kavuşturulmuştur. Gayrimenkulün yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup, ilgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu yapının gerekli tüm izinlerinin alınmış olduğu, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olduğu görüşüne varılmıştır.

Taşınmazın iç mekanlarında kullanım ihtiyacı ve fonksiyonuna göre bölümlendirme ve tadilat yapılmıştır. Bu değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir.

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 incelemelere göre yapı dış kontürler olarak mimari projesine alansal olarak uygundur. Çatı katında yapılan proje hilafı büyümeler, normal katlarda yapılan fonksiyon değişiklikleri ve tapu cinsi değişikliği 04.05.2009 tarihli Yapı Kayıt Belgelerine konu edilerek, yasal statüye kavuşturulmuştur. Gayrimenkulün yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüş olup, ilgili mevzuat uyarınca 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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı 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 Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'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 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	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 m² '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 değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) **Tam Hisse Değeri**			
1 Adet Bina (4 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**49.000.000**	**58.800.000**	**TL**
% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.			

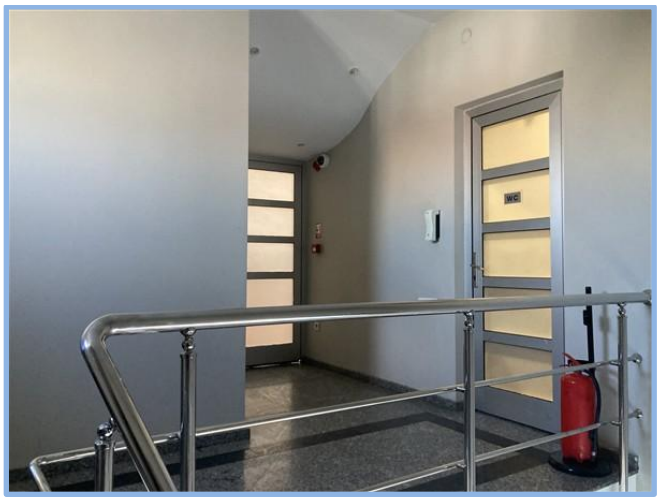
- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 değerleme rakamlarının ya da değerleme 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.

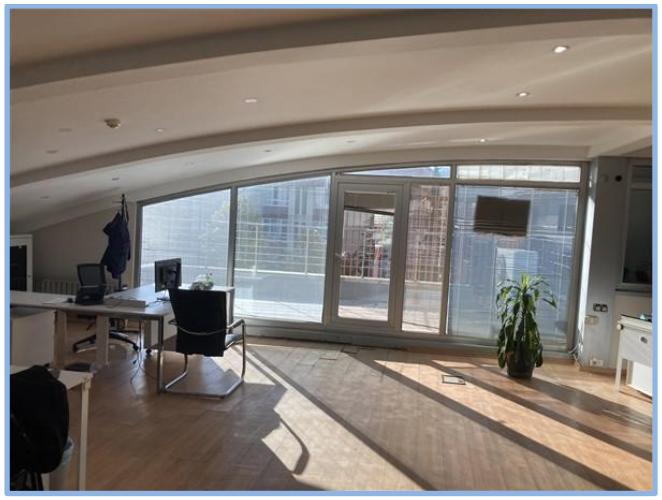
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No:401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

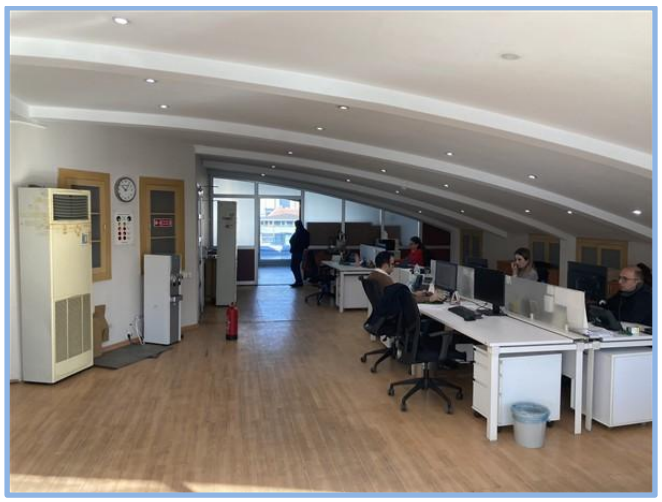
11. EKLER

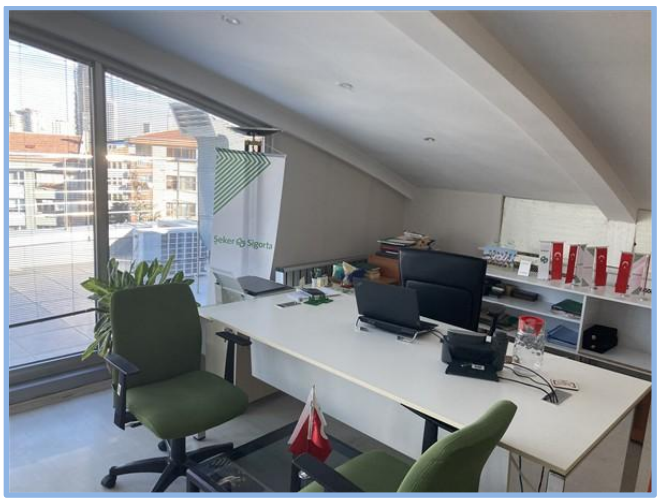
1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje Görselleri
9. Yapı Kayıt Belgeleri
10. UAVT Sorgu Kodu
11. Enerji Kimlik Belgesi
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

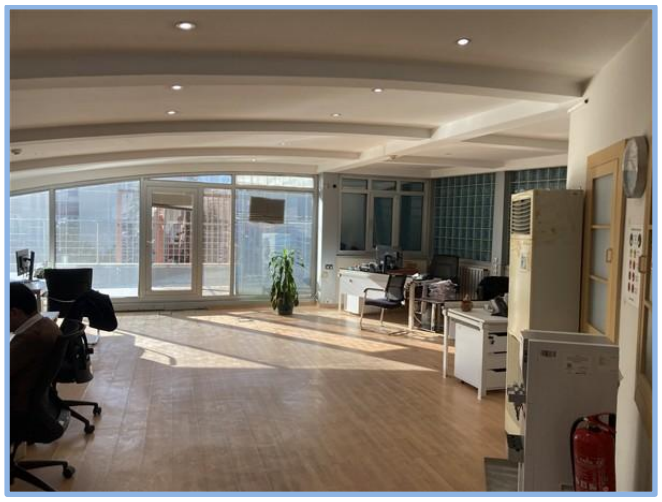
1.FOTOĞRAFLAR

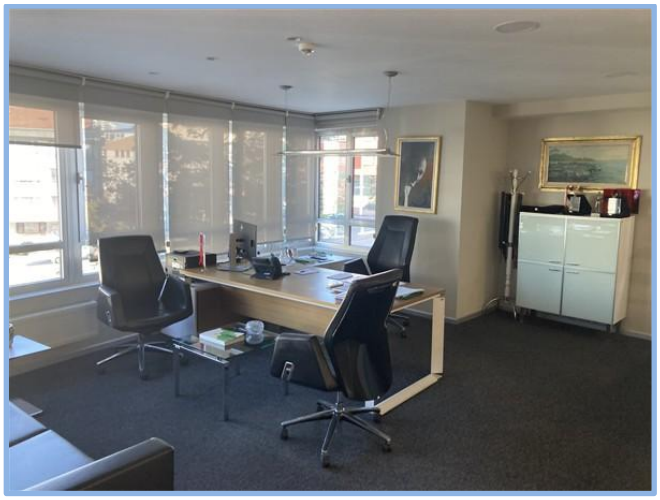


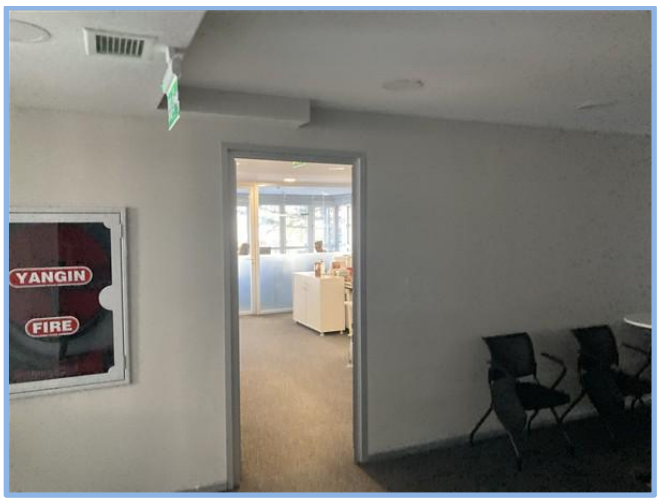


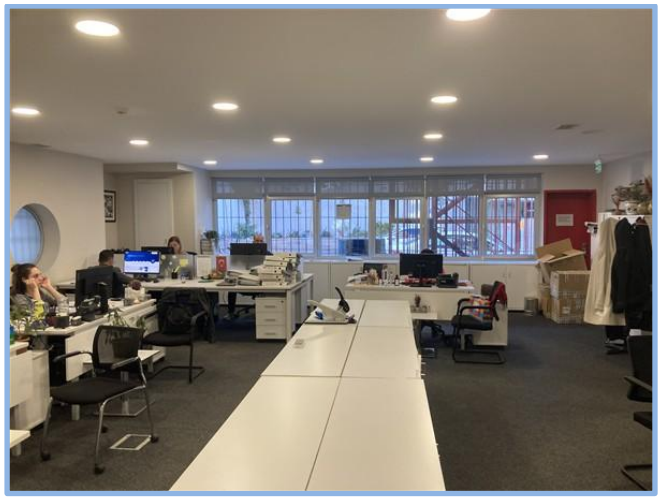


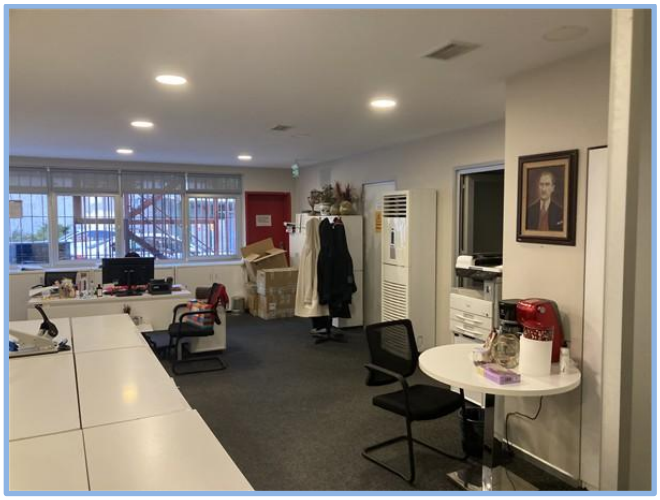


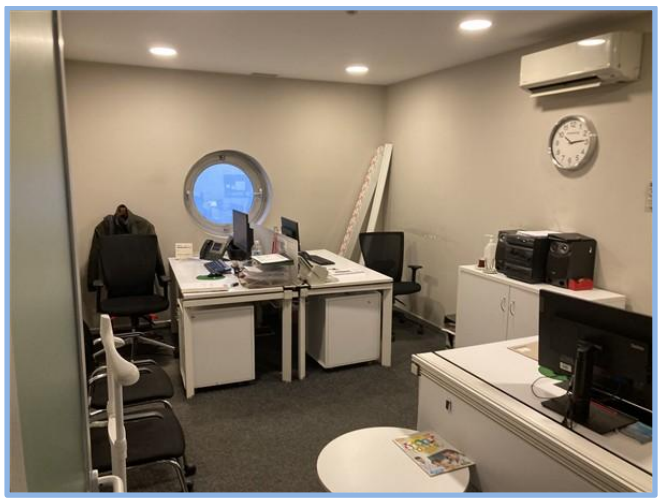


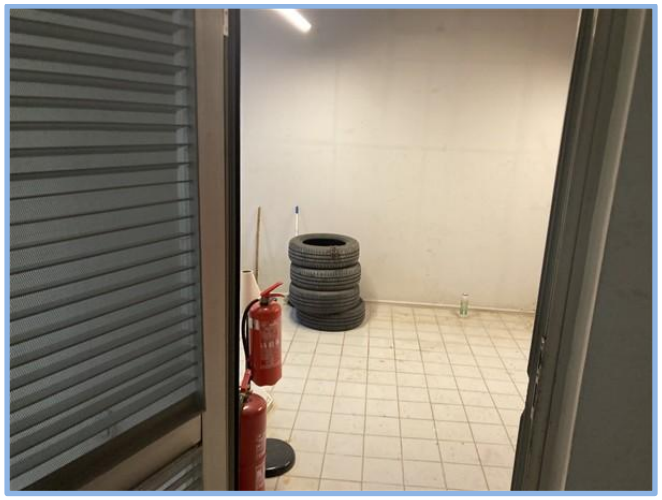


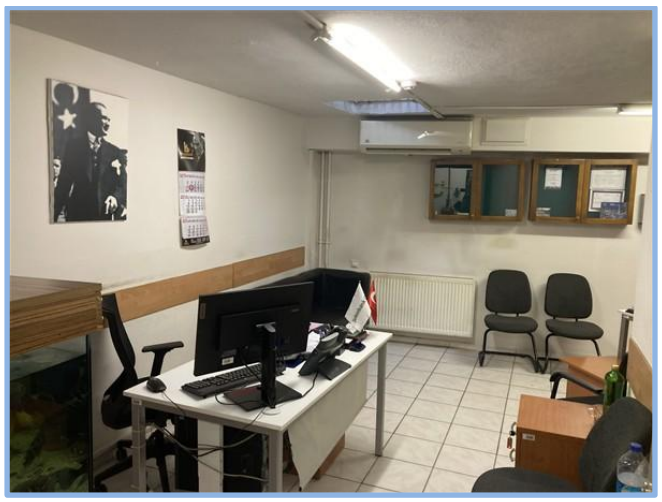

YANGIN
FIRE

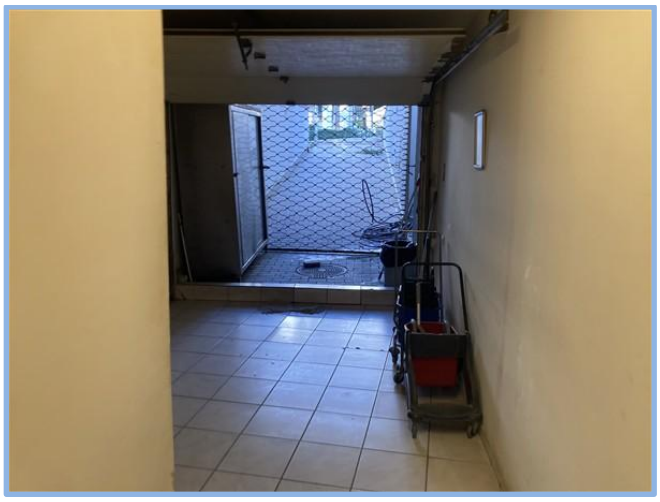


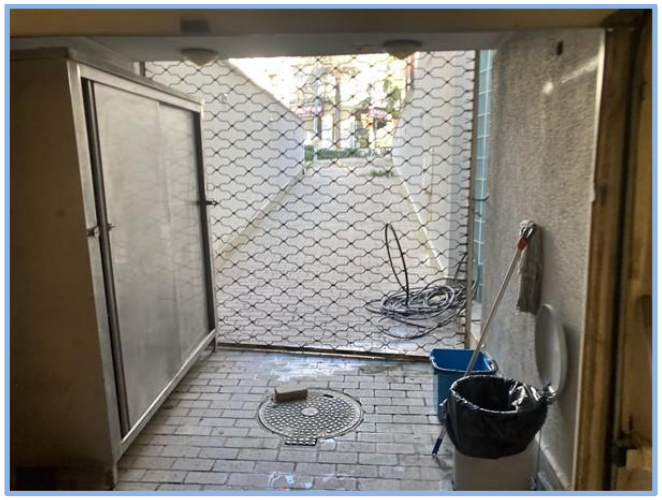












2.TAPU ÖRNEĞİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl:	ANKARA		
İlçe:	ÇANKAYA		
Mahalle/Köy:	ÇUKURCA		
Ada:	26792	Parsel:	22
Yüz Ölçümü:	813,00 m2		
Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Niteliği: OFİS	Arsa Payı: 20/100	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- / BİRİNCİ	Bağımsız Bölüm No: 1	Cilt/Sayfa No: 45 - 4363

MALİK BİLGİLERİ	
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tipi/No: 267836 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 3659	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi 14/01/2020 Nurdan Şen Yetkili Müdür Yardımcısı

EKLENTİ : EK:1 NOLU DEPO

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	ANKARA
İlçe:	ÇANKAYA
Mahalle/Köy:	ÇUKURCA
Ada: 26792	Parsel: 22
Yüz Ölçümü:	813,00 m2
Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
OFİS	20/100	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / İKİNCİ KAT	2	45 - 4364

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
267837 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurdan ŞEN Yetkili Müdür Yardımcısı

EKLENTİ : EK:2 NOLU DEPO

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	ANKARA		
İlçe:	ÇANKAYA		
Mahalle/Köy:	ÇUKURCA		
Ada:	26792	Parsel:	22
Yüz Ölçümü:	813,00 m2		
Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS	30/100	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / ÜÇÜNCÜ KAT	3	45 - 4365

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
267838 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurdan ŞEN Yetkili Müdür Yardımcısı

EKLENTİ : EK:3 NOLU DEPO

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	ANKARA		
İlçe:	ÇANKAYA		
Mahalle/Köy:	ÇUKURCA		
Ada:	26792	Parsel:	22
Yüz Ölçümü:	813,00 m2		
Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
DÜKKAN	30/100	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- / ZEMİN KAT	4	45 - 4366

MALİK BİLGİLERİ

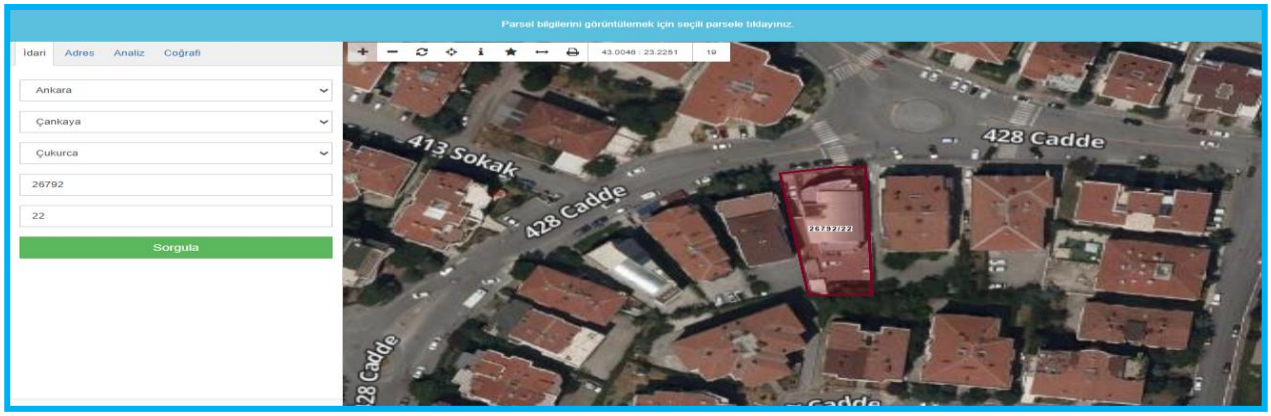
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
267839 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurdan SEZER Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Çukurca
Mahalle No	55815
Ada	26792
Parsel	22
Tapu Alanı	813,00
Nitelik	Betonarme Karkas Bina
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Favorilere ekle

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
-	Kat Mülkiyet	-	4

Kat	Giriş	Nitelik	BB No
1	-	Ofis	1
2	-	Ofis	2
3	-	Çatı Arası Kullanımlı Ofis	3
Zemin	-	Dükkan	4

Bağlı Detaylar

Tip	Alan (m2)
Yapı	263.02

4.GAYRİMENKULLERE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	267836
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	45/4363
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	26792/22
AT Yüzölçüm(m2):	813.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//1
Arsa Pay/Payda:	20/100
Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.:31/05/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
34892	Diğer	EK:1 NOLU DEPO	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150074	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 3659	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 SY.16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 18-06-2019 11:22 - 42816	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **r9WbFMsYxSM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

1 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	267837
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	45/4364
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	26792/22
AT Yüzölçüm(m2):	813.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//2
Arsa Pay/Payda:	20/100
Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.:31/05/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye

1 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

34893	Diğer	EK:2 NOLU DEPO	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150075	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 3659	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 SY.16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 18-06-2019 11:22 - 42816	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **TP3MoCTHiWG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	267838
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	45/4365
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	26792/22
AT Yüzölçüm(m2):	813.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//3
Arsa Pay/Payda:	30/100
Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.:31/05/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
34894	Diğer	EK:3 NOLU DEPO	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150076	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 3659	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 SY.16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 18-06-2019 11:22 - 42816	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **clwpor4am_b** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

3 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2025-17:37

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	267839
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	45/4366
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	26792/22
AT Yüzölçüm(m2):	813.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Arsa Pay/Payda:	30/100
Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.:31/05/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
515150077	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 3659	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **HoeVE6Jmv-h** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

4 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait Tapu Kayıt Belgesi

5. İMAR DURUMU

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

İmar Durum Bilgisi

Adres		Kadastro	
İl	Ankara	Pafta	
İlçe	Çankaya	Ada	26792
Mahalle	ÇUKURCA	Parsel	22
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	813.0

İmar Planı			
PIN	MERI-06912634	Tasdik Tarihi	12.01.2022
Ölçek	1000		
Yapı Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Fonksiyon	uip_konut	Fonksiyon 2	
Nizam Durumu	Aynk	KAKS / Emsal	1.4
		TAKS	0.35

Ön Bahçe Mesafesi	5	Yan Bahçe Mesafesi	3

Coğrafi Koordinat	39°52'53.20" N 32°52'25.27" E	Google Maps	Yandex Maps	OpenStreet Maps

6. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIKKAT: Bu form 4 nusha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nusha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nushası Mal ve Gümrük Bakanlığına, 1 nusha ise DİE'ne verilir.

1 Belgeyi veren kurum (İl, ilçesi): Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	Kod	2 Belgenin tarihi: 06.04.2000	3 Belgenin numarası: 102/2000
4 Belgenin veriliş maksadı: tamamı	Kod	5 Mahalle, cadde/sokak, bina no: Çukurca	
6 Pafta	7 Ada no: 26792	8 Parsel no: 22	9 İmar durumu tarihi: 07.04.1997
10 İmar durumu numarası: 4919			
11 Tapu tescil belgesi veren kurum: Çankaya 1.Böl.T.S.M.	12 Tapu tescil belgesi tarihi: 22.12.97	13 Tapu tescil belgesi no	14 Isınma türü: kal.
Kod	15 Yakıt türü: D.gaz	Kod	16 Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası: 29.12.1997/591
17 Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası			

YAPI SAHİBİNİN

18 Adı soyadı/unvanı: Pasiner End. Tes.San.ve Tic.A.Ş.	Kod	19 Bağlı olduğu vergi dairesi: Seğmenler V.D.	20 Vergi dairesi sicil numarası: 7220052002
21 Adresi: Birlik Mah.3.Cad. No:2 Çankaya/ANK.			

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

22 Adı soyadı/unvanı: Pasiner End. Tes.San.ve Tic.A.Ş.	Kod	23 Kurum sicil numarası: --	
24 Bağlı olduğu vergi dairesi: Seğmenler V.D.		25 Vergi dairesi sicil numarası: 7220052002	
26 Adresi: Birlik Mah. 3.Cad. No:2 Çankaya/ANK.			

27 Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite Sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	Kod	33 Yapının yüksekliği	34 İnşaatın maliyeti	Kod	35 Yapının sınıfı	36 Yapının grubu
konut		3		943		1	4+Ç.A.	5+Ç.A.		12.00	25.818.507		3	B
depolu dükkan		1		283										
ortakyer				453										
Toplam		4		1679										

37 İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç): 43.349.273.253	38 Ait olduğu yıl: 1997	39 Yapının arsa değeri: 487.800.000	40 Toplam maliyet (arsa dahil): 43.837.073.253
41 İskeletin cinsi: B.A.K.	42 İskeletin dolgu maddesi: Gaz Beton	Kod	43 Yığma yapının cinsi	Kod

44 Yapı ile ilgili özellikler

[X] Elektrik [ ] Hava gazı [X] Doğal gaz [X] Kalorifer [X] Şehir suyu [ ] Sıcak su [X] Kanalizasyon [ ] Foseptik [X] Asansör | Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)

45 Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama: İmarın 26792 ada 22 parselinde inşaa edilen binanın bodrum katında; Apt. ait teknik merkez, kaloriferci yeri, otopark+ sığınak, dükkan ve dairelere ait 1'er adet depo, zemin katında; 1 adet depolu dükkan, 1.2. katlarında; 1'er adet daire, 3. katında; 1 adet çatı-aralı teraslı daireden toplam 1 depolu dükkan, 3 daireli bina.

Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir dairenin Yüzölçümü								

Daire sayısı	47 Dairelerinin özellikleri: Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke		
olan	3	3	3			
olmayan						
Toplam	3	3	3			

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, unvanı, imzası, tarih: Hüseyin BEYDİLLİ Mak.Müh.	49 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: Çetin YILDIZ Mimar	50 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: Mesut AVDOĞANOĞLU İnş.Müh.

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51 Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası: Songül ÇOKBİLEN İnş.Müh. Yapı Kul.İz.Şf. / Hafize AYDIN İnş.Müh. İzinler Şb.Md.	52 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih: Halim BALCI İmar Md.Yrd.

TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 8737

Yapı Kullanma İzin Belgesi (ön Sayfa)

YARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53 Tarihi	54 Numarası	53 Tarihi	54 Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55 Miktarı (TL) 500.000	56 Makbuz tarihi 03.04.2000	57 Makbuz numarası 962615

BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN				62 Daire sahibi
58 Düzenlendiği vergi dairesi	59 Cinsi	60 Tarih	61 Numarası	
Veraset ve Harçlar V.D.	B.vergisi	15.12.99	30662	Pasiner A.Ş.

bedrum kattaki müştemilat kısımları ikametgah olamaz Bağımsız bölüme bağlı depolar, Komşuluk, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı 3 adet daire, 1 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır

18.01.2000 tarih ve M.06.1.EGO.0.06.04.28-218-986 (EGO GEN.MD.)
16.11.1999 tarih ve ÇNK.01.K.10. 825-424-2851 (ASKİ GEN.MD.)

63 Diğer hususlar

1,2,3, nolu daire 278m², 297m², 368m²
4 nolu depolu dükkan 283m²

AÇIKLAMA

Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır

4) Belgenin Verliş Maksadı Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb hangisi için verildiği yazılacaktır

14) Isınma Tipi Kalorifer, soba, klima, hangisi olduğu yazılacaktır

15) Yakıt Tipi Doğal gaz, sıvı yakıt vb hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

27) Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb den olan hangisi olduğu yazılacaktır

37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayınlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas birim alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir

39) Yapının Arsa Değeri En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir

40) Toplam Maliyet İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir

41) İskeletin Cinsi Çelik, betonarme, ahşap vb den hangisi olduğu yazılacaktır

42) İskeletin Dolgu Maddesi Saç çelik, tevla, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır

43) Yığma Yapının Cinsi Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb belirtilecektir

44) Yapı ile İlgili Özellikler Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı, (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır

45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler İle İlgili Açıklama Bu bölümde, yapının tamamı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi almamış ve noksan olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır

46-47) Konutla İlgili Özellikler Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo hela (WC), parke vb den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır

NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)

7.YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI

TSE — İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder

1 Ruhsatı veren kurum: Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	2 Ruhsat tarihi: 29 ARALIK 1997		3 - Ruhsat numarası: -591-
4 Ruhsatın veriliş maksadı: Yeni İnşaat Ruhsatı	5 Mahallesi: Çukurca	6 Pafta no: ---	7 Ada no: 26792 / 8 Parsel no: 22
9 İmar durumu tarihi: 07.04.1997	10 İmar durumu numarası: 4919	11 Isınma türü: Kal+Asn.	12 Yakıt türü: D.gaz
13 Tapu tescil belgesi veren kurum: Çankaya 1.Bölge T.S.M.		14 Tapu tescil belgesi tarihi: 22.12.1997	15 Tapu tescil belgesi numarası: ---

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
16 Adı soyadı / Ünvanı: Pasiner End.Tes.San.ve Tic.A.Ş.	20 Adı soyadı / Ünvanı: Pasiner End.Tes.San.ve Tic.A.Ş. / 21 Kurum sicil numarası:
17 Bağlı olduğu vergi dairesi: Seğmenler V.D. / 18 Vergi dairesi sicil numarası: 7220052002	22 Bağlı olduğu vergi dairesi: Seğmenler V.D. / 23 Vergi dairesi sicil numarası: 7220052002
19 Adresi: Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA	24 Adresi: Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA

25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26 Ünite sayısı	27 Yüzölçümü	28 Yol seviyesi altında kat sayısı	29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30 Toplam kat sayısı	31 Yapının yüksekliği	32 Yapının maliyeti	33 Yapının sınıfı	34 Yapı nı grubu
Konut	3	1303	1	4+Ç.A.	5+Ç.A.	12.00	25.818.507.-	3	B
Depolu Dukkan	1	376							
Toplam	4	1679							

35 İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç): 43.349.273.253.-	36 Ait olduğu yıl: 1997	37 Yapının arsa değeri: 487.800.000.-	38 Toplam maliyet (Arsa dahil): 43.837.073.253.-
39 İskelelin cinsi: B.A.K.	40 İskelelin dolgu maddesi: Gaz Beton	41 Yığma yapının cinsi: ---	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULUN (TUS)
42 Mimari proje: 16.10.1997	49 Adı soyadı: Erdoğan ERÇELİK
43 Statik proje: 03.12.1997	50 Adresi: Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA
44 Tesisat projeleri: Su+Kal Prj:27.11.1997 Elk Prj:18.12.1997 D.gaz Prj:15.08.1997	51 Taahhudu: ANK.33.Not.22.12.1997 gün ve 64489 sayılı taah. / 54 İmzası
45 Dolgu toplamı: --- / 46 Kazı toplamı: 3863 m3 / 47 Hafriyat çıkacak kazı toplamı: 3863 m3	52 Kurum sicil no: -1081-
48 Hafriyat çıkacak kazı toplamının dökülecek yer: Mühye 206-207 parseller	53 Oda sicil no: 34779

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55 Gelirin mahiyeti	56 Makbuz tarihi	57 Makbuz no	58 Tutarı (TL)	59 Açıklama	60 Otopark harcı
Yol kanal harcı				Yol Üc,B.Şehir Bel.Fen İşl. Dai.Bşk.Kanal ASKİ Gn.Md'nce tahsil edilmiş	Trafik Komisyonunun --- gün ve --- sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından --- TL otopark bedeli tahsil edilmiştir
Bina-İnşaat harcı	25.12.1997	892863	32.802.000.-		
Ceza-İm.İlg.Harc	"	"	4.332.600.-		
Bel.Hiz.Üc.	"	"	380.817.000.-		
		Toplam	417.951.600.-		

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir. Sür.Biz.Hayati YÜCEL tar.yür.

61 Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası	62 Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası	63 Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür
Haydar HARİTE İnşaat Mühendisi	Raziye İnş.Müh. Y.İ.Müd.Şf.	Nuri TAŞKIN Müdür Yrd. 29 ARALIK 1997

TSE Matbaası 1996 - 1000 Adet, TS 8737

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)

64 İnşaata başlanıp bıraktırılmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih tesbit edilmiştir.	Tafr.ve inş.başlamadığı para.dahilinde koç.husus bulunmadığı 22.12.1997	65 İnşaata başlama tarihi
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	Isı Yalıtım Vizesi
18.3.98 tarihinde mahallinde yapılan kontrolde ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir	06.3.98 tarihinde mahallinde yapılan kontrolde ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir	22.1.98 tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir
66 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	69 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Necati AKLIDOĞLU İnş. Teknikeri	72 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Fatih RAYA Makk. Müh.
67 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	70 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih 06.03.1998 Şahabettin YILDIRIM İnş. Müh. Yapı Denet. Şb. Şf	73 Kontrol edenin adı soyadı unvanı, imzası, tarih 23.10.1998 MURAT ÇETİN İnşaat Mühendisi Statik ve Tes. Şb. Şefi
1 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih 23.3.1998 Mustafa ÜNEL İmar Müdürü	71 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Nuri TAŞKAN İmar Müdür Yrd.	74 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Nuri TAŞKAN İmar Müdür Yrd.

AÇIKLAMA

- Bu ruhsat 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır
- Bu ruhsat formu, 1 asıl 3 nusha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine verilecektir. 1 inci nusha Belediye'de kalacaktır. 2 inci nusha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na son nusha ise, Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır

4– Ruhsatın veriliş maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.

11– Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır

12– Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır

25– Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj–hangar, sinema–tiyatro, otel–motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır

35– İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m^2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir

36– Ait olduğu yıl: İnşaatın m^2 birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır

37 Yapının arsa değeri: En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir (*)

38– Toplam Maliyet: İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir

39– İskeletin cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır

40– İskeletin dolgu maddesi: Saç çelik levha, beton blok, briket, tuğla ahşap, taş, gaz beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır

41– Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir

44– Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır

51– Taahhudu, Fenni mes'uldan alınacak Noter tasdikli taahhutnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır

(*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir

Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)

8. MİMARİ PROJE

Mimari Proje Kapağı

KULLANIM AMACI	K O N U T

ARSANIN

BELEDİYE	İLÇESİ	Mahalle/Köy	Sokak	Pafta	Ada	Parsel no	İmar Durumu
ÇANKAYA		BİRLİK			26792	22	

ODALAR ARASI ORTAK BELGE UYGULAMASINA GÖRE YAPININ

Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Kat adedi	Alanı(m2)	Maliyet gurubu	İnşaat süresi	Taşıyıcı sistem	En büyük açıklık	En büyük yükseklik
III		5	2000	III/B		b.a.karkas		

MİMARİ PROJE GRUBU	İsim	Ünvanı	Dipl. No:	Oda No:	İmza
TASARIM	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16020	
ÇİZEN					
KONTROL	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16020	

ODA VİZESİ

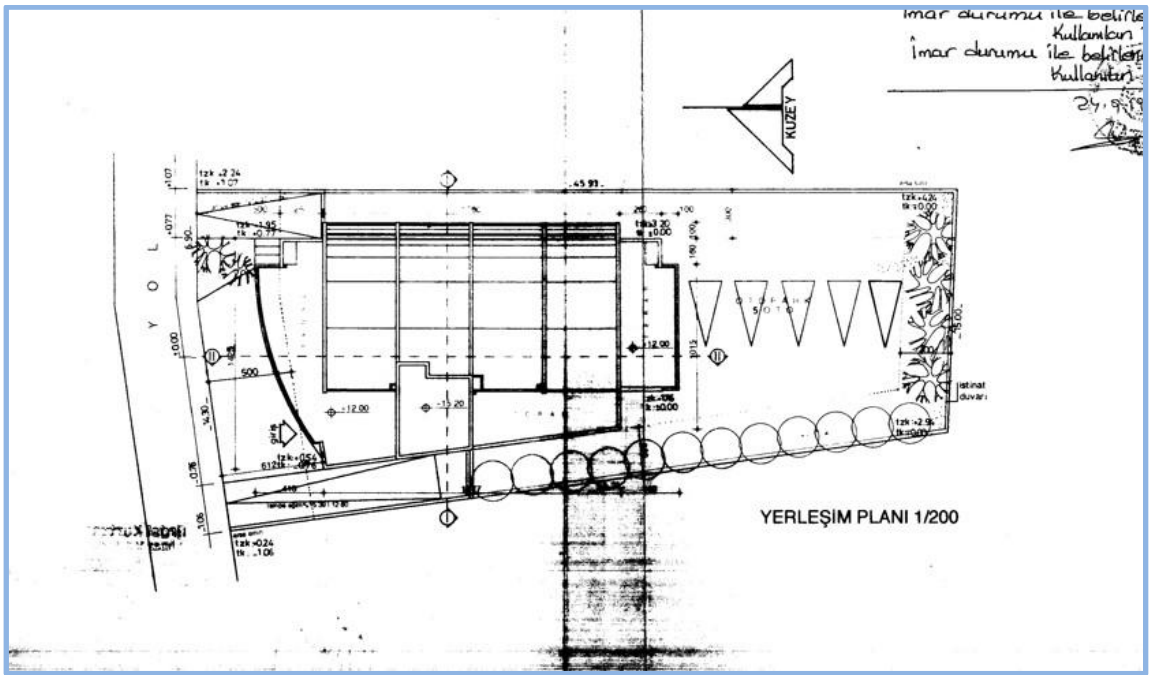
Arzu KARAYÜNLÜ
Mimar
Oda Sicil No : 23409

15 EYLÜL 1997

Proje Aşaması	Pafta adı:
MU	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
Pafta no:	İlgili pafta:
Tarih:Ağustos'97	Ölçek:1/200,1/50,1/20
Revizyonlar:	

İNCE MİMARLIK LTD. ŞTİ.

Yerleşim Planı



Bağımsız Bölüm Listesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Bulunduğu kat	Bağımsız bölüm no	Niteliği	Arsa Payı	Eklentisi
Zemin kat	4	Depolu Dükkan	30/100	Yok
1. kat	1	Konut	20/100	DEPO-E1
2. kat	2	Konut	20/100	DEPO-E2
3.kat	3	Çatı arası kull.Konut	30/100	DEPO-E3
TOPLAM			100/100	

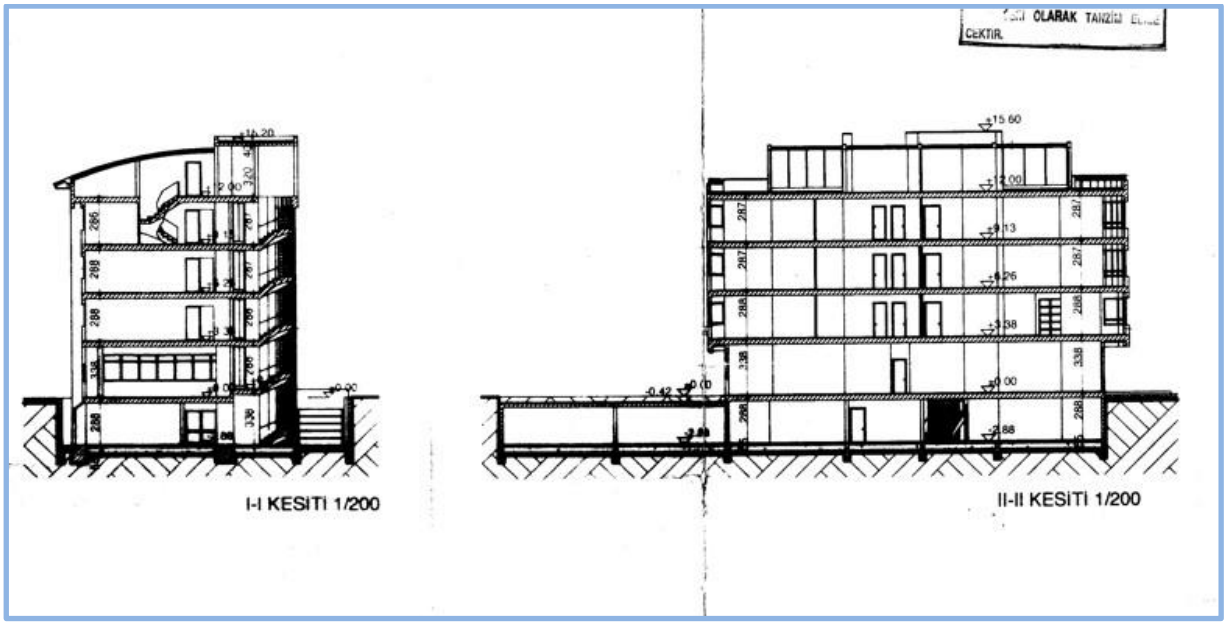
Emsal Hesabı

EMSAL HESABI

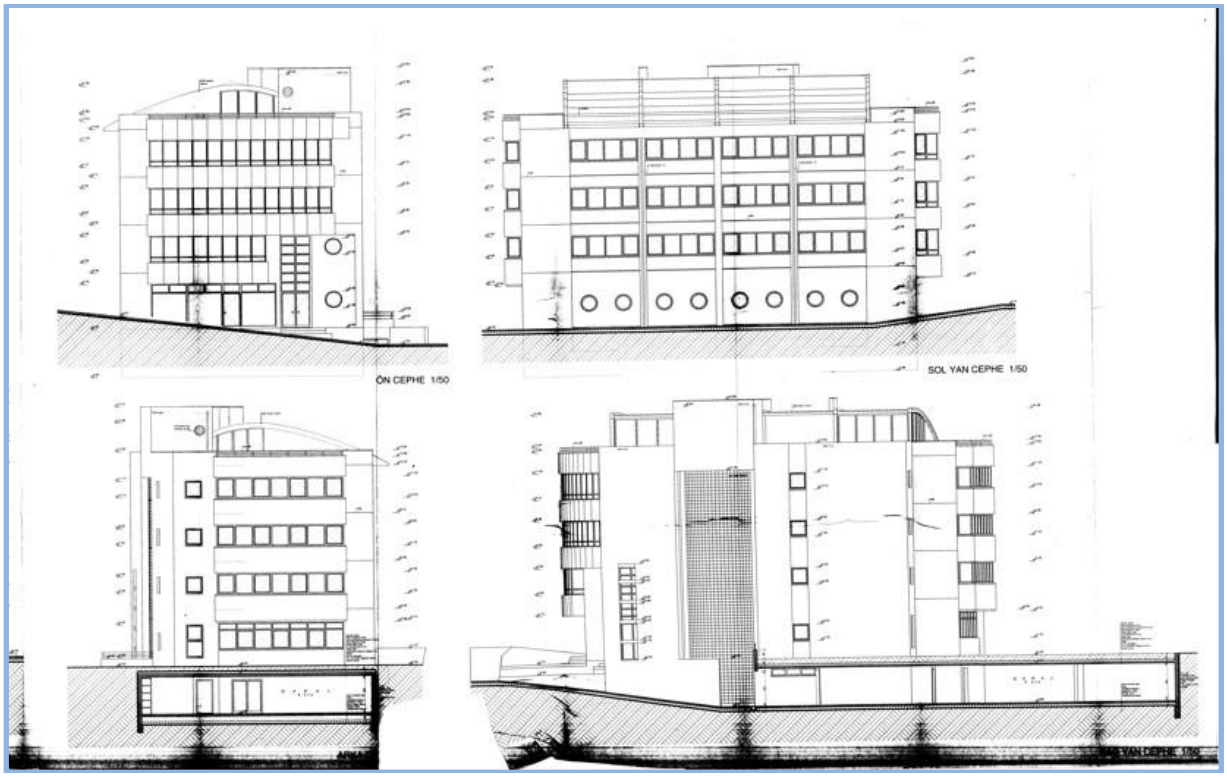
BODRUM KAT	:	müştemilat (emsal dışı)
ZEMİN KAT	:	274.85M2
1. KAT	:	266.31M2
2.KAT	:	273.91M2
3.KAT	:	273.91M2
ÇATI KATI	:	49.02M2
TOPLAM	:	1138.00M2 < 1138.20M2

EMSALE ESAS ARSA ALANI: **813.0M2**
TAKS 0.35 = **285.55M2** > 282.71M2
KAKS 1.40 = **1138.20M2**

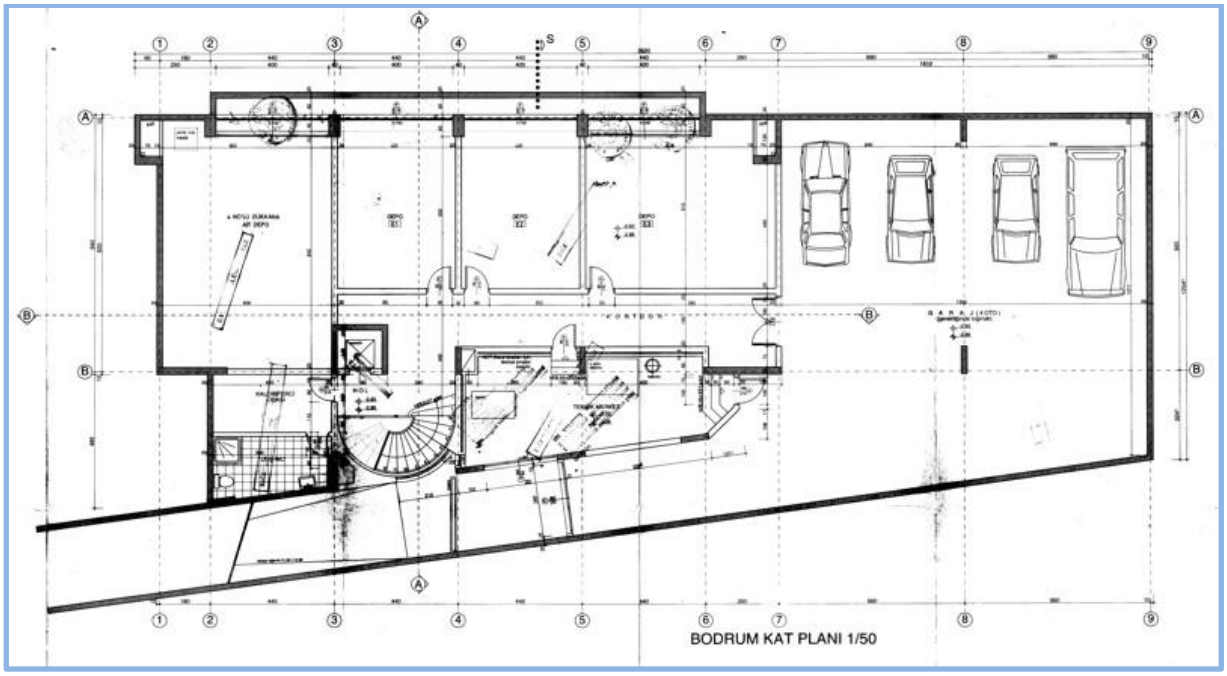
Kesitler



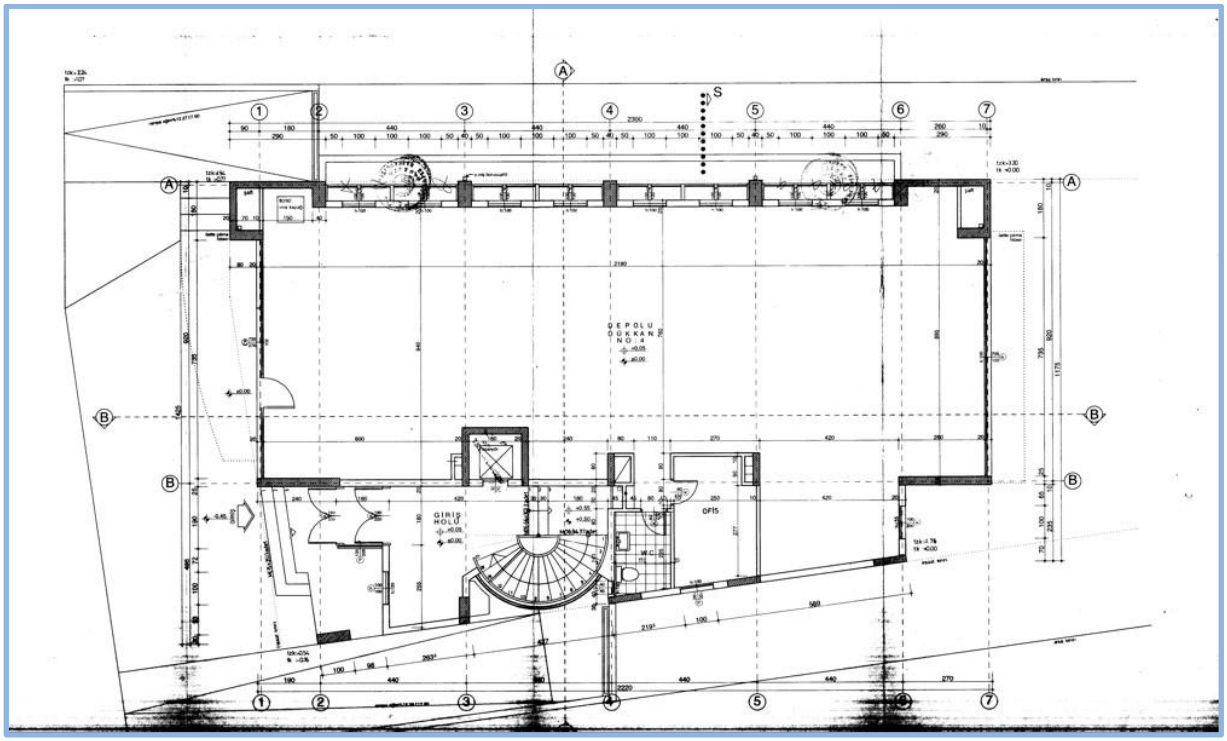
Cephe Görünümleri



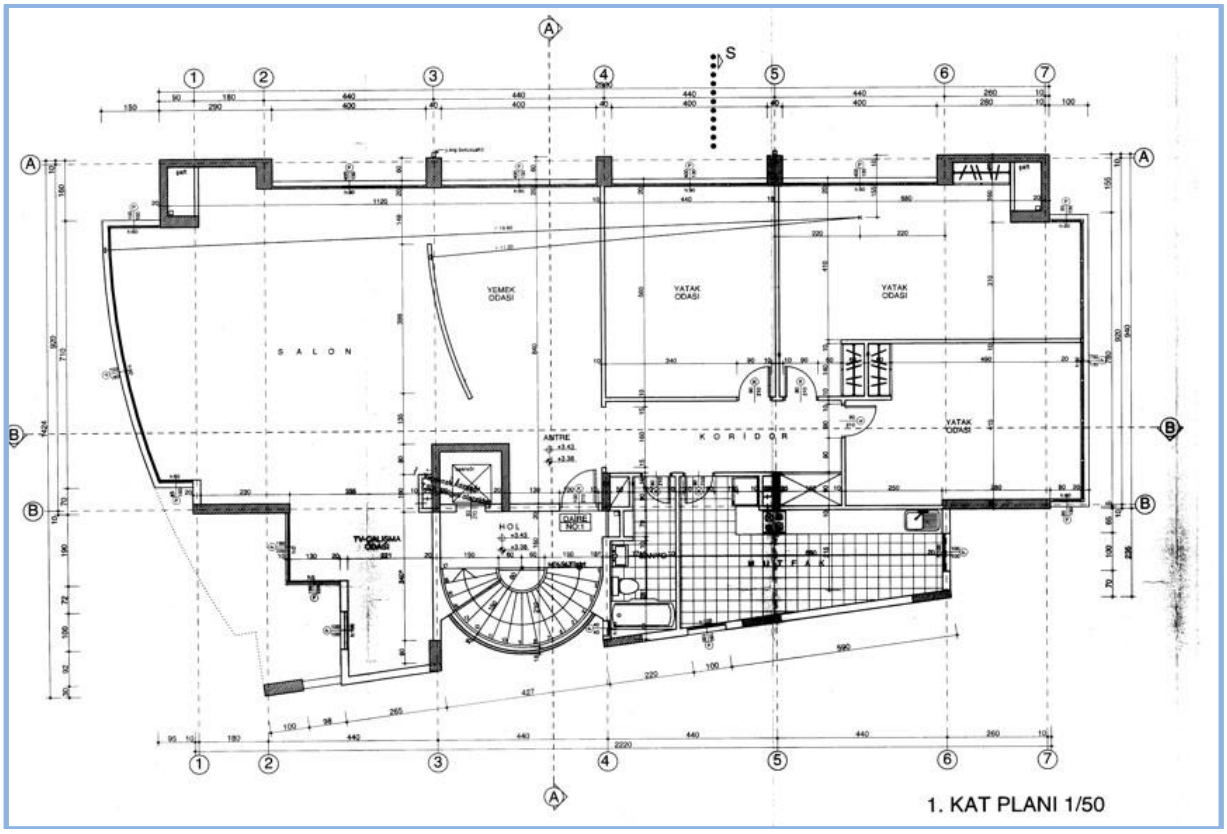
Bodrum Kat



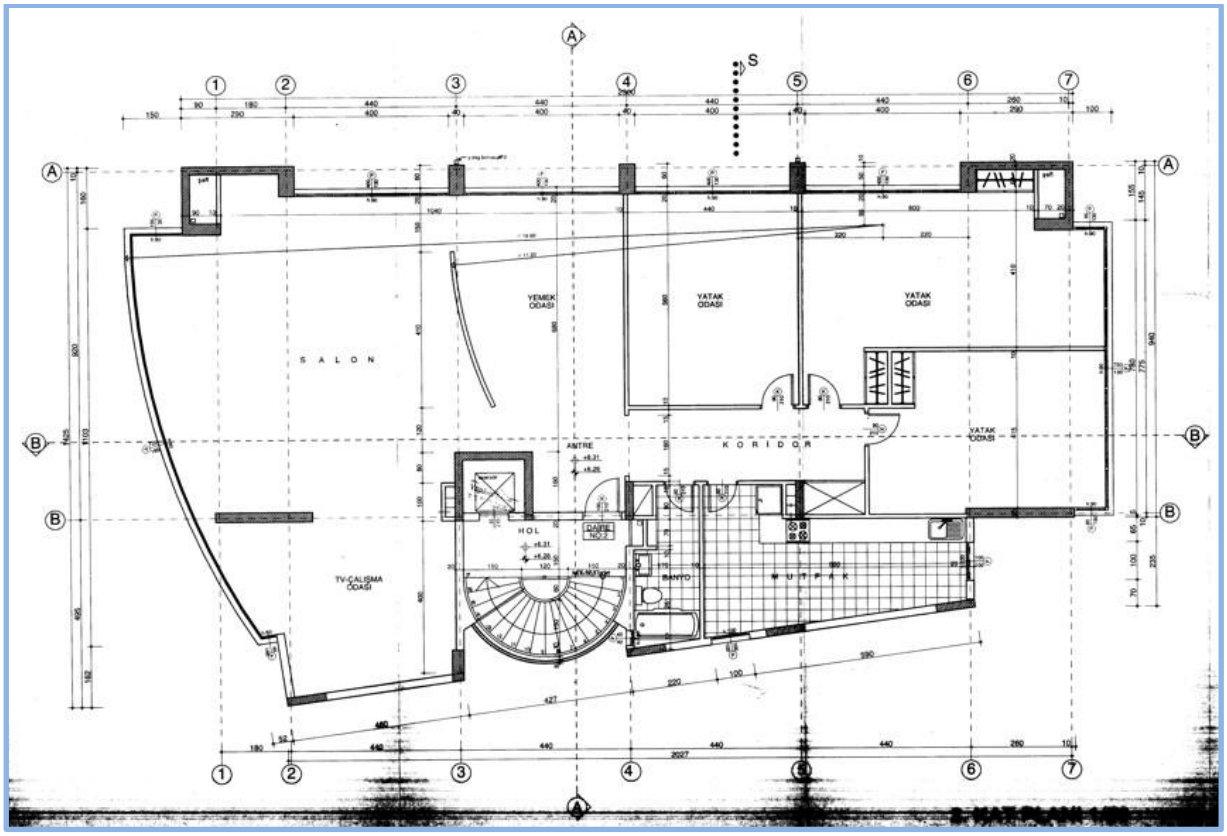
Zemin kat



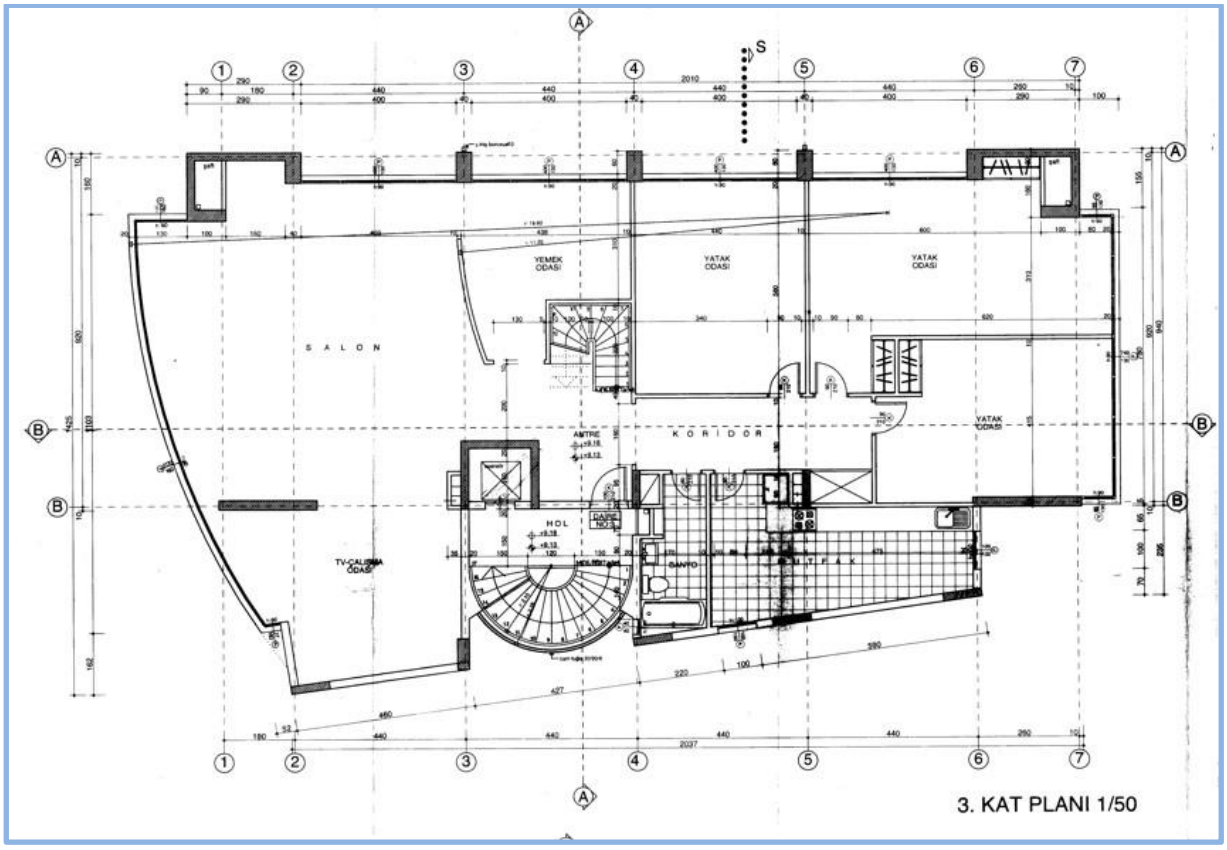
1.Normal Kat



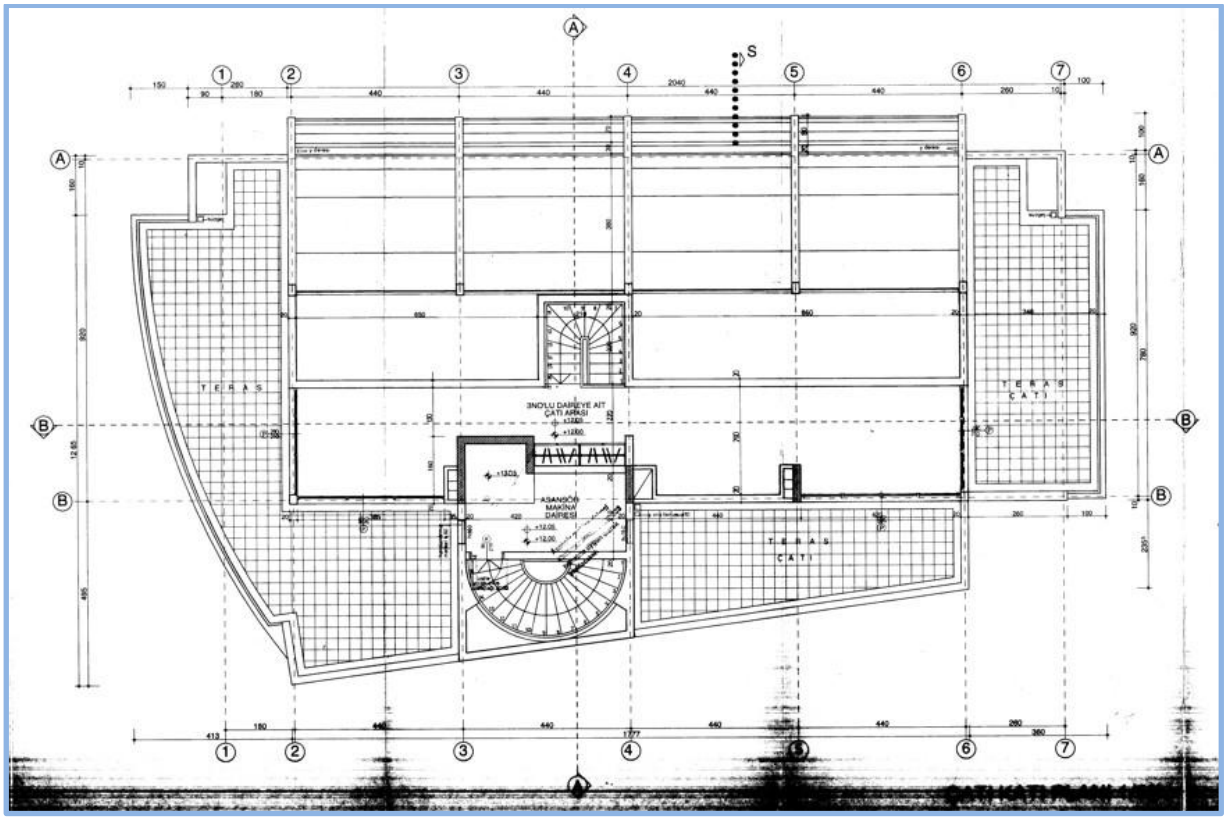
2.Normal Kat



3.Normal Kat



Çatı Kat



"13897107_70-Mimari Proje_40877_ÇankayaTapuİmar Barışı No 1-2-3_2019-06-19_26792-22-Çankaya-Tapu" olarak adlandırılmış, değişikliğe yönelik Mimari Proje

Proje Kapağı

DURU MİMARLIK PROJE TASARIM

Yeni Mah. Akçakoca Cad. No:23/22 Bahçeköy/İSTANBUL

proje

ŞEKERBANK ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜK BİNASI PROJESİ Çankaya,ANKARA **M**

PARSEL BİLGİLERİ

İli	İlçesi	Belediyesi	Mahallesi	Sokağı
Ankara	Çankaya	Çankaya	Çukurca	
Pafta	Ada	Parsel	Arsa Alanı	
	26792	22	813.00m²	

mimari proje

PROJE SORUMLUSUNUN

adı soyadı: ZEKERİYA KARA	kaşe / imza
ünvanı: MİMAR	
oda sicil no: 49960	
bel. sic. no: 20824	
oda belge no: 34-7271	vergi d. no: 39614069356

ONAY

İşveren

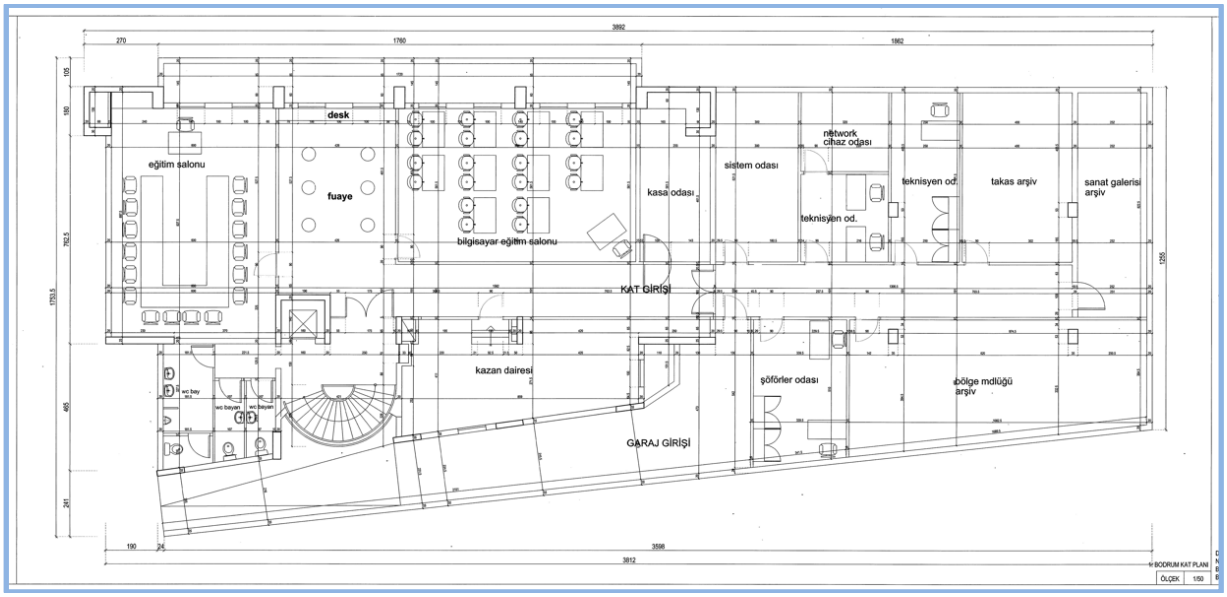
Bağımsız Bölüm Listesi (İmar Barışı İçin Hazırlanmış Proje'den Alınan)

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

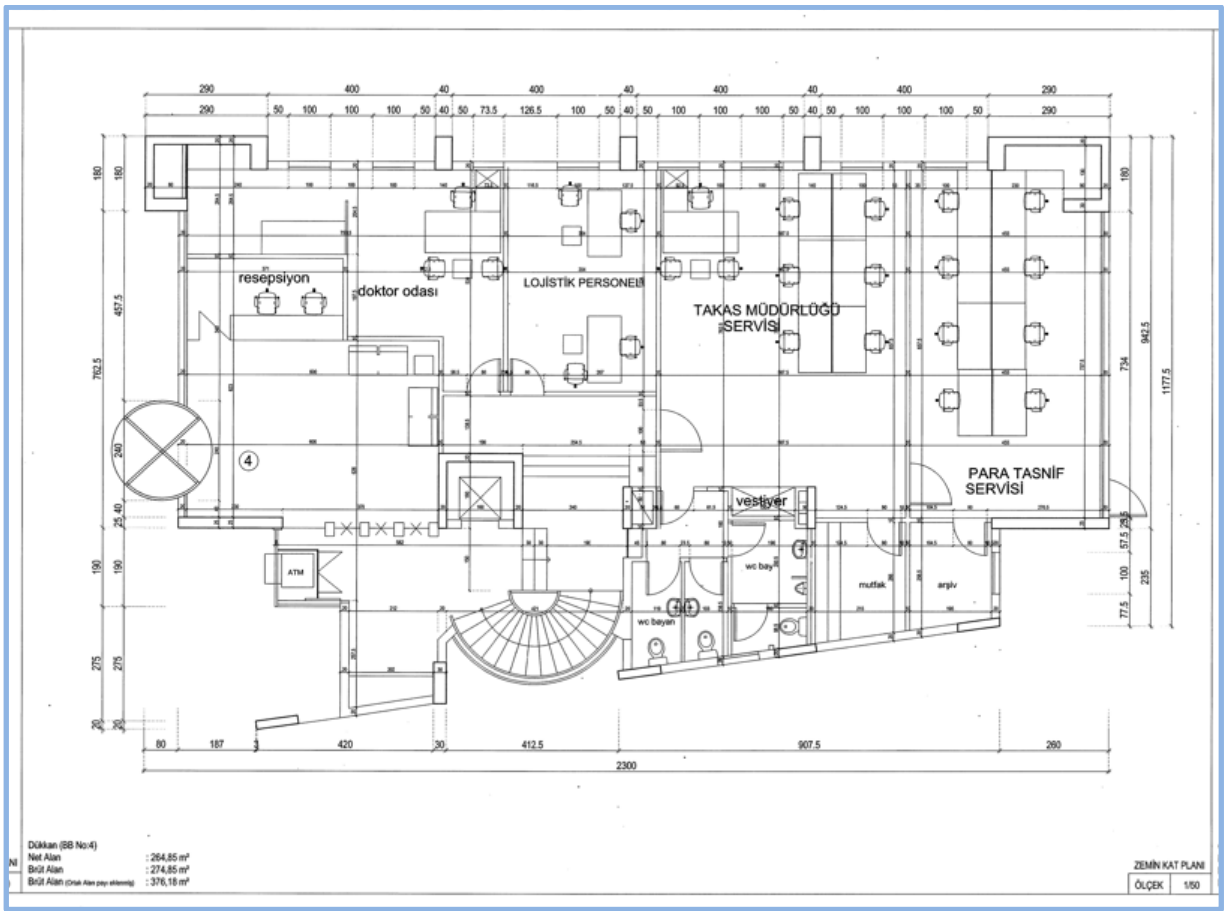
BB NO	BÖLÜM / KAT	CİNS / NİTELİK	EKLENTİ	NET M²	BRÜT M²	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
1	1. NORMAL KAT	OFİS	-	280,31	290,31	20/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
2	2. NORMAL KAT	OFİS	-	287,91	297,91	20/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
3	3. NORMAL KAT	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS	-	371,93	381,93	30/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	-	264,85	274,85	30/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	

Tamamı 4(dört) bağımsız bölüm olup 100/100 hissedir.

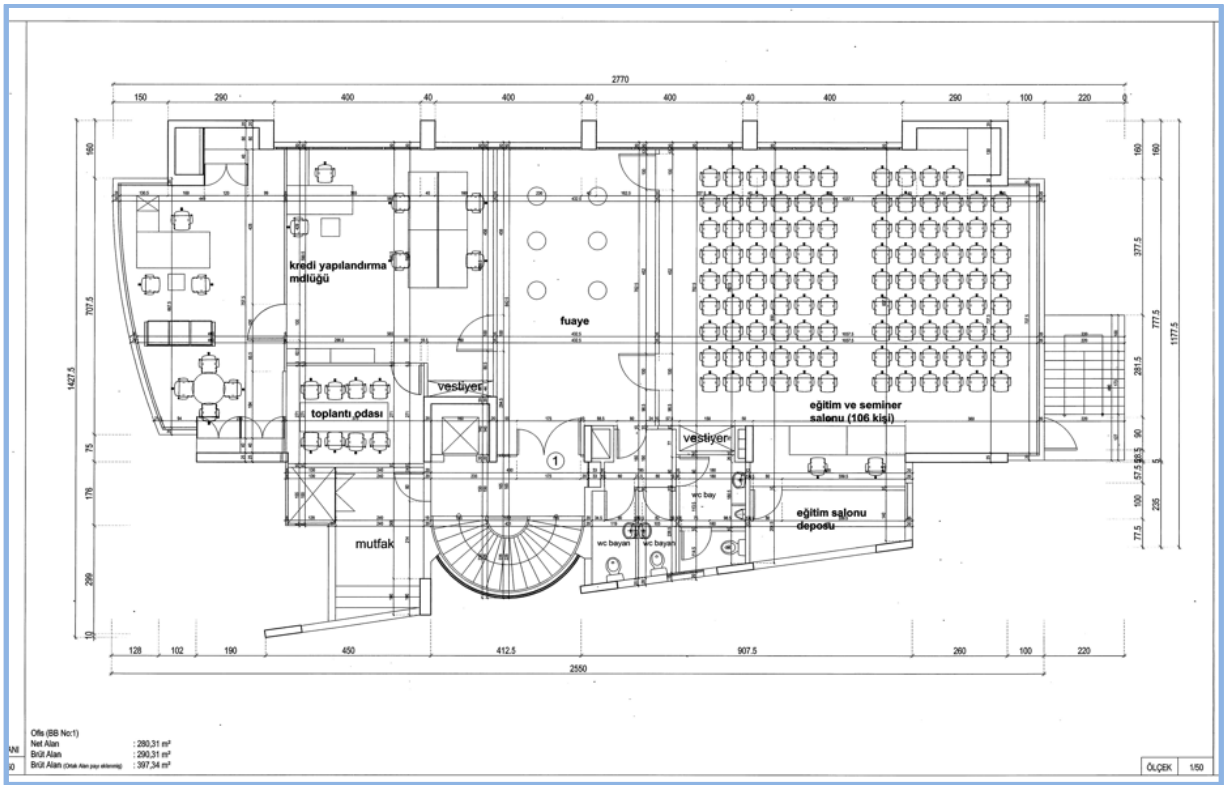
Bodrum Kat



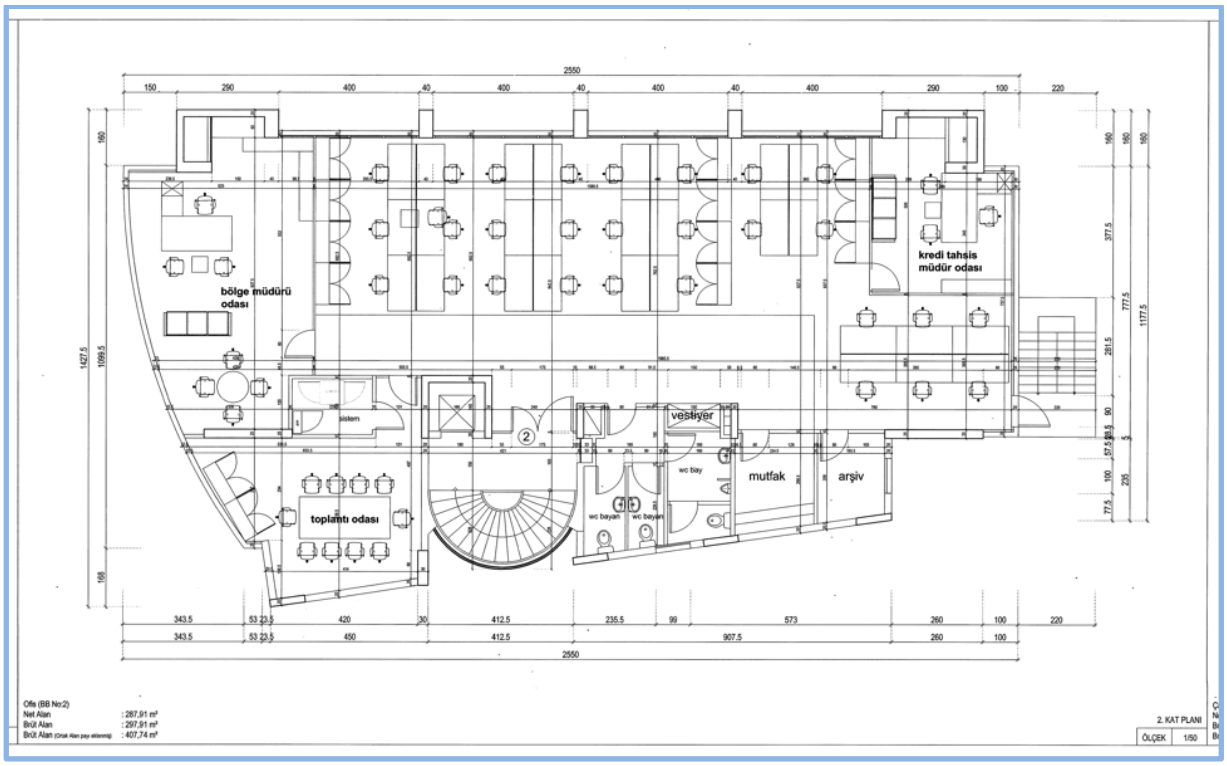
Zemin Kat



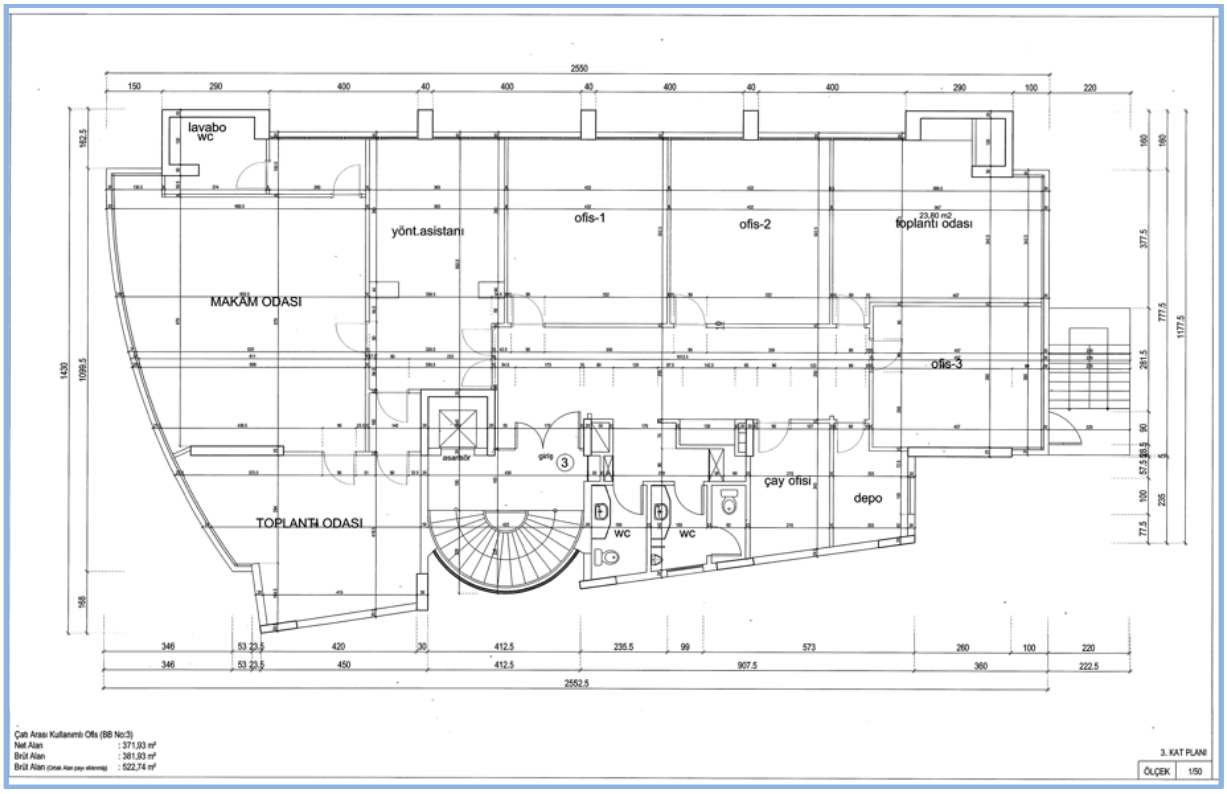
1.Normal Kat



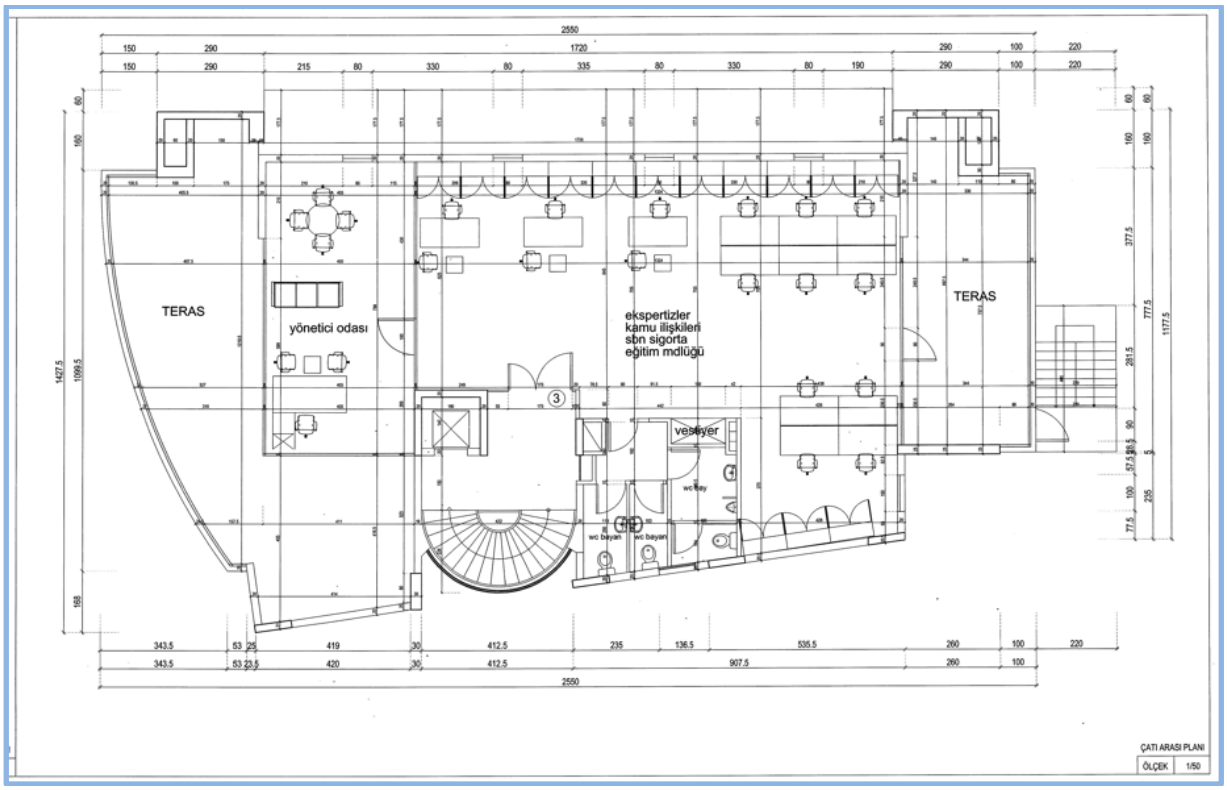
2.Normal Kat



3.Normal Kat



Çatı Kat



9.YAPI KAYIT BELGELERİ

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	N8SDRK1K
Başvuru Numarası	:	5137076
Düzenleme Tarihi	:	04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ANKARA, İlçe:ÇANKAYA, Mahalle:BİRLİK, Cadde\Sokak:428 CADDE, Dış Kapı No:9, Ada:26792, Parsel:22
Arsa Alanı	:	813,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	280,31 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

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

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

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	K4UH8F8S
Başvuru Numarası	:	5137067
Düzenleme Tarihi	:	04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ANKARA, İlçe:ÇANKAYA, Mahalle:BİRLİK, Cadde\Sokak:429 CADDE, Dış Kapı No:9, Ada:26792, Parsel:22
Arsa Alanı	:	813,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	297,91 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	2

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

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

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

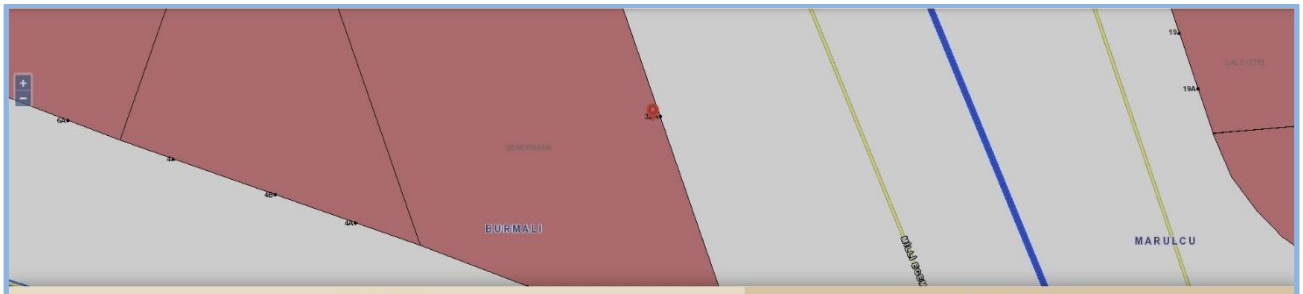
Belge No	:	E1EL1CMT
Başvuru Numarası	:	5137111
Düzenleme Tarihi	:	04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ANKARA, İlçe:ÇANKAYA, Mahalle:BİRLİK, Cadde\Sokak:428 CADDE, Dış Kapı No:9, Ada:26792, Parsel:22
Arsa Alanı	:	813,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	381,93 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	3

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

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

10.ADRES SORGU



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
297207904	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	2	1841259060	1	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
297207904	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	2	1840959074	2	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
252291034	-	-	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	32A	1273004166	A	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

11-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2203BF2BEA54 Ara Temizle

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
555916	14157190 / 252291034	22.10.1998		13.02.2020	Otomatik Onaylandı	Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32	AFYONKARAHİSAR	MERKEZ	Apartman	503.87	C	C	13.02.2030

bep TR bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	Apartman	Veriliş Tarihi:	13.02.2020
İnşaat Ruhsat Tarihi:	22.10.1998	Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	C
Toplam Alan:	661,30	Emisyon Sınıfı:	C
Ada/Parsel/Pafta:	362 / 22 / 21		
UAVT Bina No:	252291034		
Adı:	Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32		
Adresi:	BURMALI MAH. MİLLİ EGEMENLİK CAD. NO: 32 A AFYONKARAHİSAR		
Sahibinin Adı Soyadı:	Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32		

Binanın Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI — Yüksek — ORAN

A 0 - 39
B 40 - 79
C 80 - 99 — 89
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ... — Düşük

SERA GAZI EMİSYONU — 43,37 kg eşd. CO2/m².yıl — Düşük — ORAN

A 0 - 39
B 40 - 79
C 80 - 99 — 93
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ... — Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	88.211,96	175,07	0,00	0,00	C
Isıtma	70.665,67	140,25	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	15.435,78	30,63	0,00	0,00	F
Soğutma	435,23	0,86	0,00	0,00	F
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.675,28	3,32			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M2203BF2BEA54	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030		
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
		İmza:	

Kare Kod

Sayfa 1/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,47
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,05	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57
Toplam Bina Alanı(m²):	661,30	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İklimlendirilen Alan(m²):	503,87	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0.00
Net Alan(m²):	453,32	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,31
Toplam Zon Adedi:	8	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,50
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	5,50

LEJANT: Bina dışı bölge, Bina içi bölge, Toprak
- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Isı Yalıtım Malzemeleri
- Kaplamalar
- Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 528,80

	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar
Tipi:	Dolgu Duvar	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	426,49	102,31
U Değeri:	0,45	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,19 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 167,38

	Kolon/B.arme	Kiriş
Tipi:	Kolon/B.arme	Kiriş
Alanı(m²):	40,07	127,31
U Değeri:	0,57	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 140,37

	Temel
Tipi:	Temel
Alanı(m²):	140,37
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 147,61

	Kırma	Teras
Tipi:	Kırma	Teras
Alanı(m²):	132,04	15,57
U Değeri:	0,31	0,31
Kalınlık(m):	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,10 / 0,03	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,10 / 0,03

Toplam Pencere Alanı(m²): 74,50

Tipi	Alanı(m²)
2007 Öncesi - Low E Kombinasyonlu Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamal PVC Çerçeve	74,50

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2203BF2BEA54	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 2/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 4

Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	4	4
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi	Elektrikli Kombi / Depolam
Sistemin Gücü(kW):	24	2
Yakıt tipi:	Gaz	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:		

Binanın Soğutma Sistemi			Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	2	2	Bağlı Zon Adedi:
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:
Sistemin Gücü(kW):	2	1	

Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 8	Kompakt Fluoresan (27 W) (1850 lümen)	77
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 2.079,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 142.450,00		

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00	Birincil Enerji Kazancı % 0.00	Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0		Alan(m²): 0
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2203BF2BEA54	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 3/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

12. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401232

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020 **Belge No: 2019-01.3138**

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan