

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
ANKARA-YENİMAHALLE
KARGİR DÜKKÂN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00031

Değer Tarihi: 31.12.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00031
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Dükkân” nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Ostim OSB Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı, No:32 Yenimahalle/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	354,12 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	500 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.060.000
KDV Dâhil	4.790.800

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.400
KDV Dâhil	21.712

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Yenimahalle İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00031

Raporun Türü : Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 ada, 2 parselde kayıtlı “Kargir Dükkân” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 27.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar son ermiş, 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Dükkân” nitelikli taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

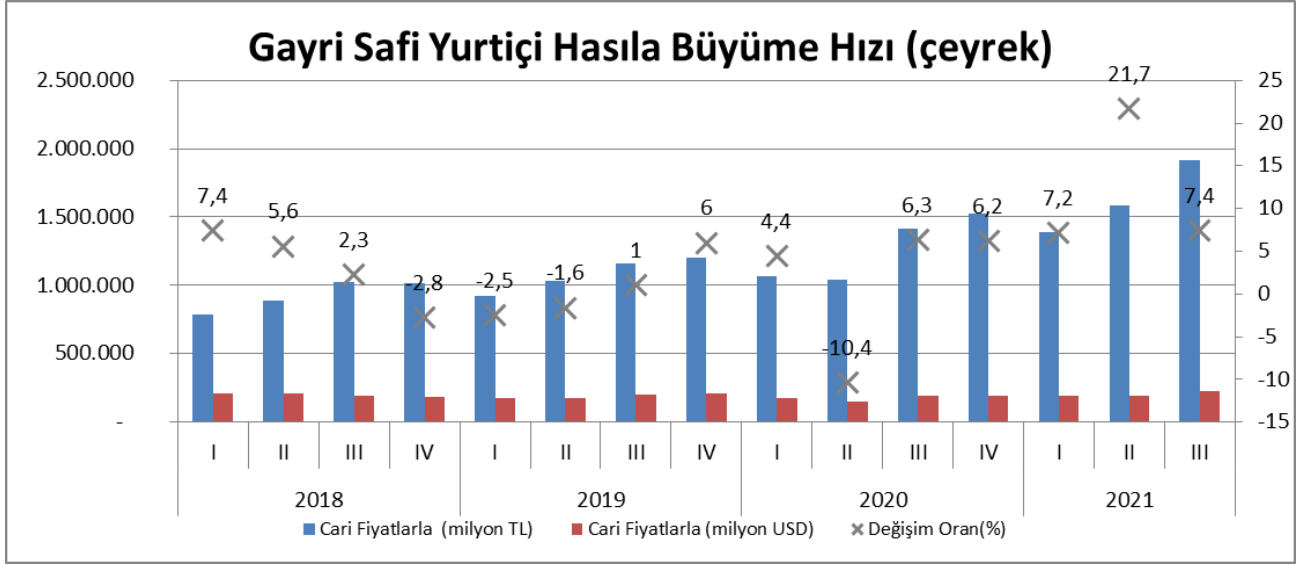
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

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

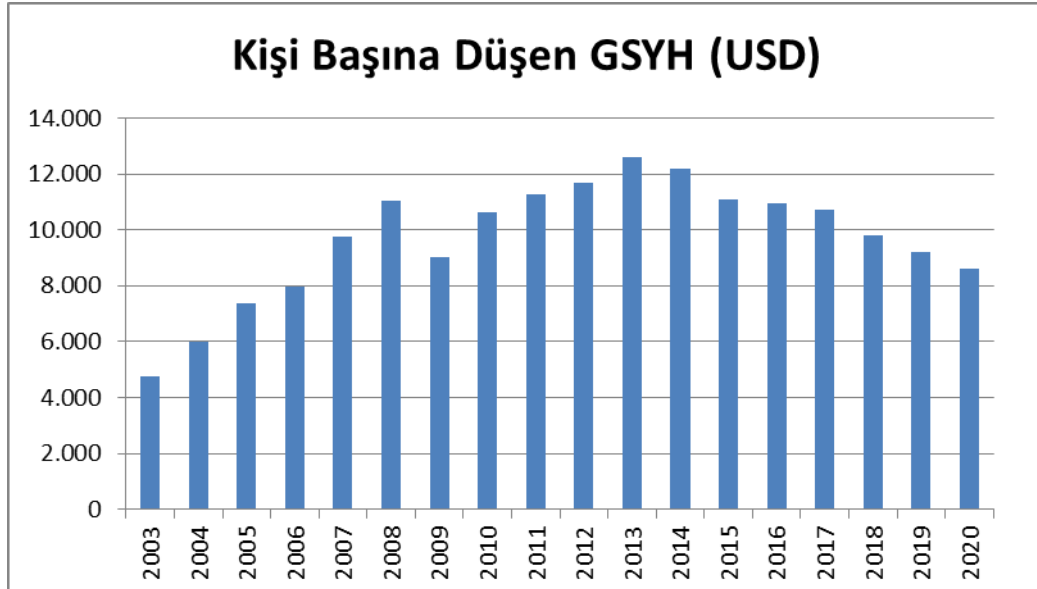
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça,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

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

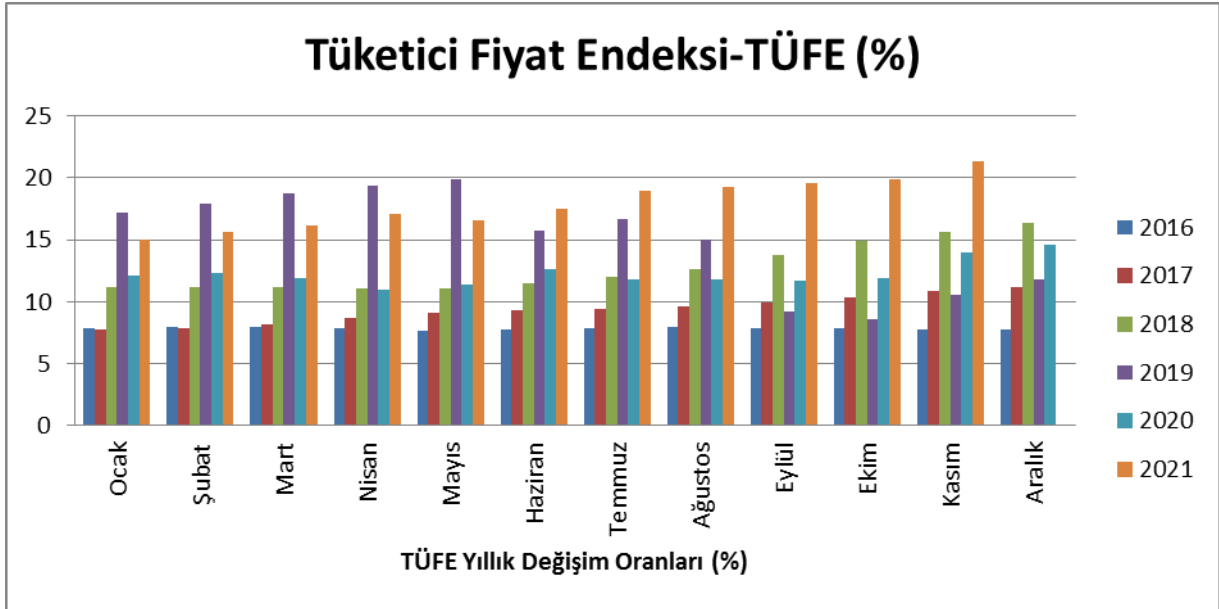
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs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



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



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



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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, Ankara'nın kuzeybatısında yer alan ilçedir.

Yenimahalle ilçesi 1946-1949 yıllarında ilin dar gelirli kesime yönelik konut ihtiyacını karşılamak üzere, dönemin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından yerleşim alanı olarak planlanmıştır. 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya



başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Resmi Gazete'nin 295 no'lu yeniden kaza kurulması hakkındaki kanuna göre yayınlanan 27.06.1957 gün ve 7033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01.09.1957 tarihinden itibaren Yenimahalle ilçe olmuştur. 2012 yılında yapılan değişiklikle ilçe bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe kuzeyden Kazan, batıdan Sincan, güneyden Etimesgut, Çankaya, doğudan Keçiören ve Altındağ ilçeleri ile sınırlıdır.

Yenimahalle ilçesinin, 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 695.395 kişidir. İlçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 12,18'ini oluşturmaktadır.

İlçede orta ve alt-orta gelir grubu yerleşik durumdadır. Son beş yılda, ilçede yer alan gecekondu bölgelerinin büyük oranda dönüşümü gerçekleşmiş ve planlı yapılaşma ile düzenli yapılaşmaya geçilmiştir.

Ankara'nın küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının yer aldığı Ostim Organize Sanayi Bölgesi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi ve Gimat Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı No:32 adresinde yer almaktadır. Açık tarif olarak, ilçenin ana akslarından biri olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinden Anadolu Bulvarı'na dönülür. Bulvar üzerinden Bağdat Caddesi'ne dönüp, cadde üzerinden 100. Yıl Bulvarı'na dönülür. Bulvarın sağında, 1172. Cadde ile kesişiminde köşe parselde yer almaktadır.

1975 yılında Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından 3 milyon metrekarelik bir alanda inşasına başlanan sanayi bölgesi 80'li yıllarda yapılaşmasını tamamlamış ve faaliyete geçmiştir. Ostim'de OSB üyesi olarak faaliyet gösteren 5.000 firmanın %31'ini ticaret, %69'unu imalât ve diğer faaliyet alanları oluşturmaktadır. Ostim'de faaliyet gösteren firmaların %46'sı sac şekillendirme, %42'si talaşlı imalat, %8'i plastik işleme ve %4'ü ise kimyasal konularda üretim yapmaktadır. Ana sanayilere yönelik imalat eksenli sektörler; iş ve inşaat makineleri ve malzemeleri, makine ve makine parçaları, plastik ve kauçuk, elektrik-elektronik, sağlık araç gereçleri, otomotiv ve savunma sanayi şeklinde sayılabilir. Gayrimenkul Ostim Sanayi Bölgesi'nin merkezinde, 100. Yıl Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Çift yönlü araç trafiğine açık olan bulvar araç ve yaya trafiği açısından oldukça yoğundur. Bulvar Ostim'i kuzeyindeki İvedik Sanayi Bölgesi'ne bağlamaktadır. Bulvar üzerinde banka şubeleri, restoran, firmaların satış ve showroom binaları yer almaktadır. Gayrimenkulün hizasında Ardıç Otomotiv, Vakıf Katılım, Dünder Otomotiv yer almaktadır. Ulaşım 100. Yıl Bulvarı üzerinden geçen, Abidinpaşa-Kızılay-Ostim-Batıkent hatlı otobüsler ve Keçiören-Demet-Ostim hatlı dolmuşlarla sağlanmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Yenimahalle
Mahallesi	Ostim
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	17181
Parsel No	2
Yüzölçümü	354,12m²
Niteliği	Kargir Dükkân
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 09.11.2021 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

- 23.02.2009 tarihinde 2820 yevmiye no ile işlenmiş, “Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 3. Kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” ibaresi yer almaktadır.

14

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 13.03.2018 tarihinde 13509 yevmiye no ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 3302 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Gayrimenkul üzerinde Ostim OSB Müdürlüğü tarafından işlenmiş olan “Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” ibaresi gayrimenkul üzerinde satış, devir vb. işlemler için engel teşkil etmemektedir. Sadece her işlemden önce OSB’den yazılı izin alınması gerekmektedir. Tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca engel teşkil eden herhangi bir ibare bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Ostim OSB İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 ada 2 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsel “Sanayi Alanı” olup, blok nizam, 2 kata müsaadeli, yoldan çekme mesafesi 5 m’dir.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Gayrimenkulün bulunduğu OSTİM Sanayi Sitesi'nin imarla ilgili işlemleri 2001 yılında Ostim İmar Müdürlüğü'ne devredilmiştir; ancak gayrimenkule ait imar arşiv dosyası halen Yenimahalle Belediyesi'ndedir.

Gayrimenkulün bulunduğu ada 17181 ada 1 parsel iken yapılan ifraz işlemi sonucunda ada 2-16 arası 15 parsel bölünmüştür. Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje 17181 ada 1 parsel üzerinde yer alan 8 bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. İmar planı üzerinde yapılan değişiklik teyit ve tespit edilmiştir. Mimari proje parsel üzerindeki 8 bağımsız bölüm için hazırlanmış olup; tüm bağımsız bölümler aynı nitelikte olduğu için tip proje hazırlanmıştır.

Gayrimenkul 17181 ada 1 parsel, 8 no'lu bağımsız bölüm iken 17181 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu adanın tamamı için 2981 sayılı kanun kapsamında 27.04.1988 tarihinde B-57 belge no'lu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Dosyasında mevcut kapağı ve üzerinde tarih bulunmayan tip proje incelenmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu adadaki gayrimenkuller mimari açıdan (büyüklük, kat sayısı vb.) aynı özellikte olduğu için tip proje hazırlanmıştır. Mimari projedeki merdivenlerin yeri ile mevcut merdiven yerleri birbirleri ile farklıdır.

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05.2019 tarihinde toplam 500 m2 alan için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Fiili alan ile yapı kayıt belgesi düzenlenmiş kapalı alan uyumludur. Asma kat haricinde kullanım niteliğine bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu imalatlar basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

Taşınmaza ait 17.2.2020 tarih M2406B75F95E4 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmaz cins tashihi yapılmış dükkân vasfındadır. Bu açıdan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500 m2 alan için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Bu sebeple mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu düşünülmektedir. Tebliğin ilgili maddesi uyarınca taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + Asma Kat
Yaşı	:	~32
Brüt Alanı	:	500 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut/Kombi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Gayrimenkul 354,12 m² yüzölçümünde, köşe konumlu, düz topoğrafik yapıdaki parsel üzerinde yer almaktadır. Batı cepheden 100. Yıl Bulvarı, kuzey cepheden 1172. Cadde ve doğu cepheden 1178. Cadde cephelidir. Ön cepheden 100. Yıl Bulvarı cepheli bina, arka cepheden 1178. Cadde cephelidir. Her iki cepheden girişi mevcuttur.
- Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum + zemin + asma katlı toplam 450 m² alanlı yapı bulunmaktadır.
- Bodrum kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200 m² alanlıdır. 10 m*20 m ölçülerindeki bodrum kat açık alan şeklindedir. Fiili durumda bodrum katta arşiv, sistem odası, su deposu, kasa, kazan dairesi ve depo bulunmaktadır.
- Zemin Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200 m² alanlıdır. 10 m*20 m ölçülerindeki zemin katın bulvar cephesi 10 m'dir. Açık alan şeklindeki zemin katta arka cephede büro ve soyunma odası belirtilmiştir. Ön ve arka cepheden giriş belirtilmiştir. Fiili durumda girişte açık alan, arka cephede açık alandan bölümlendirilmiş, mutfak, bay-bayan wc bölüm ile karantina bölümü (pandemi nedeniyle oluşturulmuş alan) yer almaktadır.

- Asma Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 50 m² alanlıdır. Fiili durumda asma kat 50 m² genişletilmiş ve fiili alan toplam 100 m² olmuştur. Açık alan şeklindeki asma katta açık alandan alüminyum camlı doğrama ile bölümlendirilmiş ofis bulunmaktadır.
- Toplam fiili alan 500 m²'dir.
- Dış ön cephe alucobond kaplama olup; diğer cepheler dış cephe boyalıdır. Doğramalar alüminyum camlı doğramadır. Asma katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Zemin katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Bodrum katta zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar saten doyalı olup, tavan spot aydınlatmalı asma tavandır. Isıtma kombi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır. Arka bahçe açık otopark olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500 m² alan için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Fiili alan ile yapı kayıt belgesi düzenlenmiş kapalı alan uyumludur. Asma kat haricinde kullanım niteliğine bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu imalatlar basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- Gayrimenkul içerisinde yapılan dekoratif değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank tarafından Ostim Şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkul, Ankara'nın önemli sanayi kuruluşlarının yer aldığı Ostim OSB içerisinde yer almaktadır.
- Gayrimenkul Ostim OSB girişinde, ana cadde üzerinde yer almaktadır.
- Bulunduğu cadde üzeri ticari kullanıma dönüşmüş durumdadır.
- Cadde üzerinde araç ve yaya trafiği yoğundur.
- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Köşe konumludur.
- Arka cepheden de sokak cepheli olup, hem ön hem arka cepheden girişi mevcuttur.

Zayıf Yönler

- Bölgede arsa ve kapalı alan yüzölçümü küçük işyerleri bulunmaktadır. Bun nedenle küçük ölçekli imalathaneler tarafında tercih edilmektedir.
- Bölgede sıkışık bir yapılaşma dokusu mevcuttur.

Fırsatlar

- Bölgede boş parsellerde son yıllarda iş merkezlerinin inşa edilmesi ile özellikle ana akslar üzerinde ticari kullanıma yönelik potansiyel artmıştır.
- Bölgede Ostim Ticaret Üniversitesi kurulmuş ve öğrenci alımına başlamıştır.

Tehditler

- Ankara ilinde yeni organize sanayi bölgelerinin açılmış olup Ostim Organize Sanayi Bölgesi içerisinde arsa ve işyeri ölçümlerinin küçük olması nedeniyle orta ve büyük ölçekle sanayi tesisleri bölgeden yeni organize sanayi bölgesi alanlarına taşınmaktadır.
- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

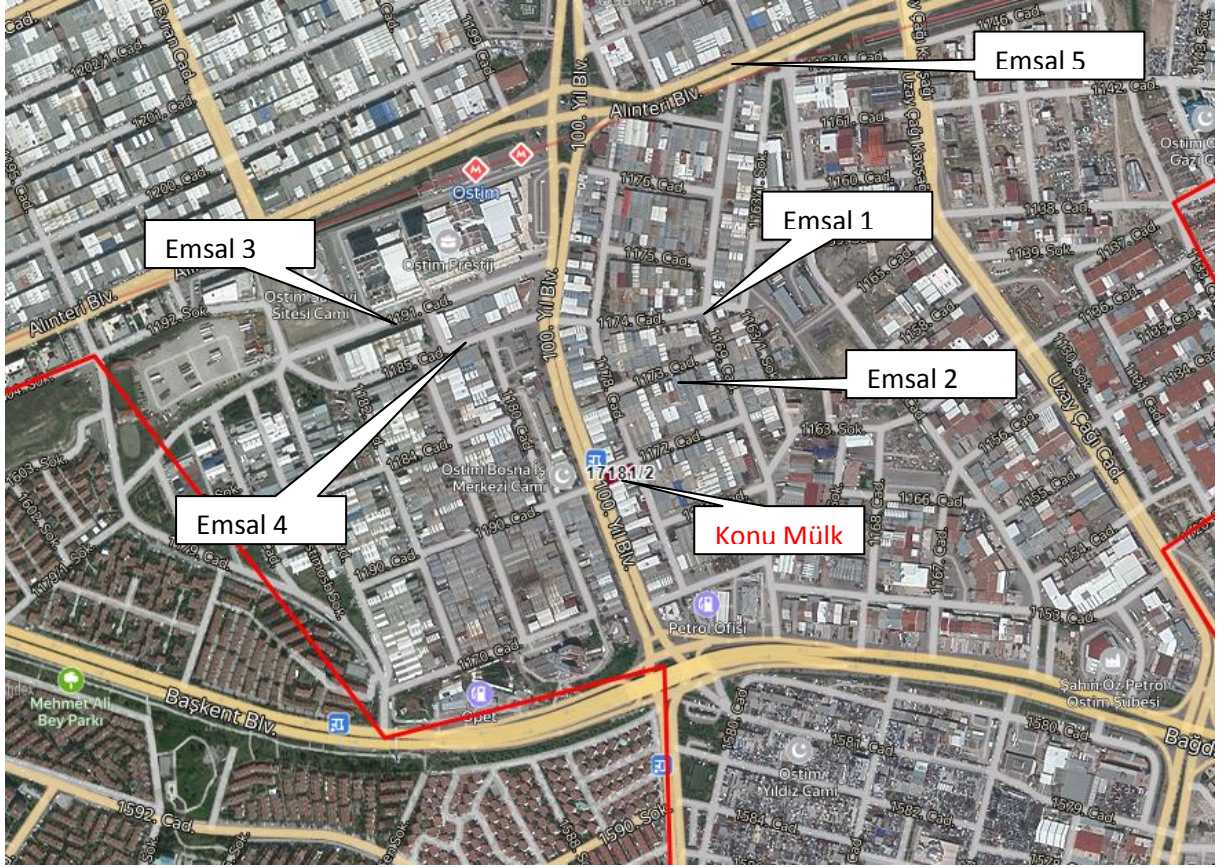
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan işyerleri alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan emsal gayrimenkuller aşağıda tablo halinde gösterilmiştir. Emsallerde 1. bodrum katlar ¼, asma ve 1. katlar ½, 2. katlar ise 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	1174. Cadde	600	363	4.250.000 TL	11.724 TL	Gelişim Emlak 0505 863 55 41	350 m ² arsa üzerinde, 250 m ² bodrum + 250 m ² zemin + 100 m ² asma kat alanlı dükkân
2	1173. Cadde	350	250	2.975.000 TL	11.900 TL	Gala Gayrimenkul 0532 564 36 36	280 m ² arsa üzerinde 100m ² bodrum + 200m ² zemin + 50 m ² asma kat alanlı dükkân
3	1190. Cadde	400	375	3.990.000 TL	10.640 TL	Abay Yatırım Danışmanlık 0530 520 31 27	Bulvardan iç kesimde 350m ² arsa üzerinde, 350 m ² zemin + 50 m ² asma kat alanlı imalathane
4	1185. Cadde	600	425	3.750.000 TL	8.824 TL	Eskidji Emlak 0532 495 84 82	350 m ² arsa üzerinde 200 m ² bodrum + 350 m ² zemin + 50 m ² asma kat alanlı imalathane
5	Alinteri Bulvarı	600	425	7.000.000 TL	16.471 TL	Eskidji Emlak 0532 495 84 82	350 m ² arsa üzerinde 200 m ² bodrum + 350 m ² zemin + 50 m ² asma kat alanlı imalathane



Satılık Emsal Krokisi

Küçük sanayi kullanımına yönelik projelendirilmiş ve inşa edilmiş işyerleri, bodrumlu veya bodrumsuz olmak üzere tip proje ile inşa edilmiştir. 100. Yıl Bulvarı üzeri, özellikle, sanayi sitesinin giriş kısmı (gayrimenkulün bulunduğu kesim) büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüş, banka şubeleri, restoran ve showroom gibi ticari kullanımların yer seçmesi ile kira ve satış fiyatları geçmiş yıllara göre yükselmiştir. Bölgede doluluk oranları yüksektir. Mevcut kiralarla talep edilen satış fiyatları kıyaslandığında geri dönüş sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıktığı görülmektedir. Gayrimenkulün bulunduğu 100. Yıl Bulvarı üzerinde yakın zamanda satılmış veya satışta olan emsal mülk bulunamamıştır. Gayrimenkul bulvarın ticari açıdan en hareketli noktasında yer almakta olup, el değiştirme nadiren gerçekleşmektedir. Emsal 1, 2, 3, 4 ara sokak konumlu işyerleridir. Emsal 5 Alinteri Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Gayrimenkulün avantajı, 100. Yıl Bulvarı üzerinde, OSTİM OSB girişinde, banka şubelerinin bulunduğu ticari açıdan hareketli noktada yer almasıdır. Köşe konumlu gayrimenkul arka cepheden sokak cephe olup, iki cepheden girişi mevcuttur. Bulunduğu noktada araç ve yaya trafiği yoğunudur. Ayrıca konu mülk banka şubesi olması nedeniyle oldukça bakımlı durumdadır ve iyi dekore edilmiştir. Bu yüzden emsallere göre konum, yaş/ inşaat kalitesi düzeltilmesi uygulanmıştır. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Satılık Dükkan Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	4.250.000	2.975.000	3.990.000	3.750.000	7.000.000
Pazarlık Payı	8%	8%	8%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.910.000	2.737.000	3.670.800	3.562.500	5.950.000
Düzeltilmiş Büyüklük (m ²)	363	250	375	425	425
Birim M ² Değeri	10.786	10.948	9.789	8.382	14.000
Konum Düzeltmesi	20%	20%	20%	25%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-3%	0%	3%	3%
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	8%	8%	8%	8%	8%
Toplam Düzeltme Katsayısı	28%	25%	28%	36%	16%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	13.806	13.685	12.530	11.400	16.240
Ortalama	13.532				

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş birim m² değeri 13.532 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir Dükkan” nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Alan	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
500	300	13.532 TL	4.060.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul cins tashihi yapılmış ana taşınmaz vafındadır. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olup, boş arsa bulunmamaktadır. Gayrimenkule emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

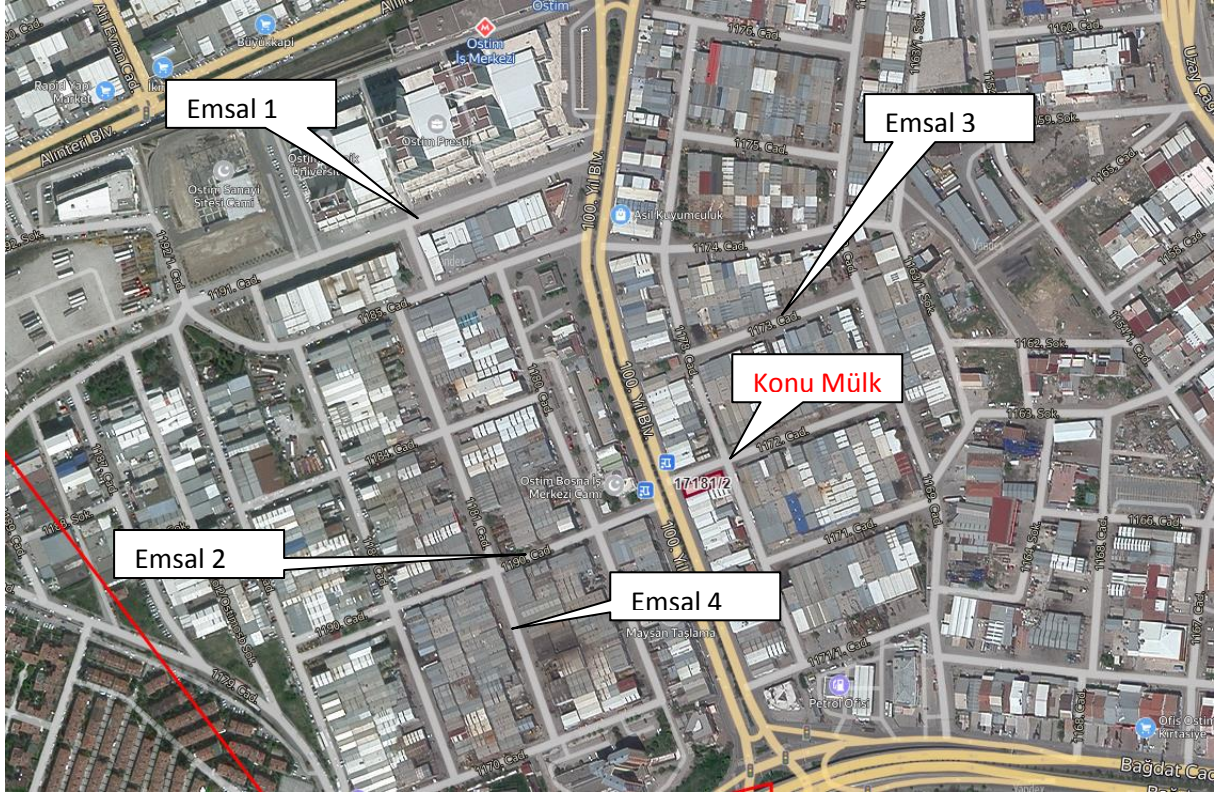
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller aşağıda tabloda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	1191. Cadde	800	800	30.000 TL	38 TL	Gelişim Emlak 0505 863 55 41	Yan yana iki adet her biri düz giriş 400m ² işyeri (kısa süre önce kiralanmış)
2	1190. Cadde	350	250	15.000 TL	60 TL	Abay Yatırım Danışmanlık 0530 520 31 27	Bulvardan iç kesimde 350m ² arsa üzerinde 100m ² bodrum + 200 m ² zemin + 50 m ² asma kat alanlı imalathane (kısa süre önce kiraya verilmiş)
3	1173. Cadde	600	425	15.000 TL	35 TL	Eskidji Emlak 0532 495 84 82	Bulvardan iç kesimde, 350m ² arsa üzerinde 200m ² bodrum + 350m ² zemin+50m ² asma katlı işyeri (kısa süre önce kiraya verilmiş)
4	1181. Cadde	250	225	17.500 TL	78 TL	Mertçe Emlak 0533 485 11 88	Cadde üzerinde 350m ² arsa üzerinde, 200m ² zemin+50 m ² asma kat alanlı işyeri



Emsal Kroki

Emsaller Ostim Bulvarı'ndan iç kesimde ara sokaklar üzerinde yer alan dükkanlardır. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve şerefiyelerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Kiralık Dükkan Emsalleri				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira (TL)	30.000	15.000	15.000	17.500
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	30.000	15.000	15.000	14.000
Büyüklik (m ²)	800	250	425	225
Birim M ² Kirası	38	60	35	62
Konum Düzeltmesi	35%	10%	35%	10%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	-3%	3%	-3%
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	8%	8%	8%	8%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>43%</i>	<i>15%</i>	<i>46%</i>	<i>15%</i>
<i>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)</i>	<i>54</i>	<i>69</i>	<i>52</i>	<i>72</i>
<i>Ortalama (TL)</i>	61			

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş aylık birim m² kira değeri 61 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden hesaplanır.

Kapitalizasyon oranı emsal taşınmazlardan 0,055 olarak hesaplanmıştır.

Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m ² Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
500	300	61	18.428 TL	18.400 TL	220.800 TL	0,055	4.014.545 TL	4.020.000 TL

Gelir Yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri 4.020.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 18.400 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değeri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	17181 Ada 2 Parsele Kayıtlı Kargir Dükkân
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.060.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.020.000 TL

Her iki yöntem ile ulaşılan değerler birbiri ile uyumludur. Taşınmazın pazar değeri için pazar yaklaşımı esas alınmıştır. Buna göre taşınmazın değeri 4.060.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00015 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00015 rapor numarası ile revize edilmiştir.07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00063 numaralı değerlendirme raporu ve son olarak 08.01.2020 tarihinde SKR-2020-00104 no'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır. Ayrıca tebliğin yine aynı maddesine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmaz yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmış dükkân vasfındadır. Bu açıdan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Yapı kayıt belgesi üzerinde beyan edilen kapalı alan ile gayrimenkulün fiili kapalı alanı uyumludur.

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "iş yeri" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.060.000
KDV Dâhil	4.790.800

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.400
KDV Dâhil	21.712

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje
5. Vaziyet Planı
6. Bağımsız Bölüm Listesi
7. Kat Planları
8. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Fotoğraflar
12. SPK Lisans Örnekleri
13. Mesleki Tecrübe Belgeleri

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	YENİMAHALLE						
Mahallesi	OSTİM						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			17181	2	ha	m ² dm ²	
		Zemin Sistem No : 3204597 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR DÜKKAN					
	Sınırı	Planındadır					
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3302	13	1212		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile serhiller için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803211059769	2021-11-09-11.41.30.302043	105976

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	17181/2
Taşınmaz Kimlik No:	3204597	AT Yüzölçüm(m2):	354.12
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSTİM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1262	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR DÜKKAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. (Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)		Yenimahalle - 23-02-2009 00:00 - 2820	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515350667	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	354.12	354.12	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 3302	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UsRAnvn3fVD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

5628

Sayı : İMR-612 - 5628
Konu :17181 ada 2 parsel hk.

30/12/2021

ŞEKERBANK T.A.Ş. LOJİSTİK GRUP BAŞKANLIĞI
Birlik Mah.428. Cadde No:9 Çankaya
ANKARA

İlgi:27/12/2021 tarih ve 5475 kayıt sayılı yazı

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi 17181 ada 2 nolu parseldeki kargir dükkan niteliğindeki gayrimenkulün imar durum belgesine dair yazı talep edilmektedir.

OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;17181 ada 2 nolu parselin 05.10.2018 onay tarihli revizyon uygulama imar planımıza göre sanayi parseli kullanımında olduğu, blok nizam, 2 kat, 9.50m yüksekliğinde ve yola mesafesinin 5 metre olduğu tespit edilmiştir. İmar plan örneği ekte tarafınıza sunulmuştur.

Bilgilerinize sunarız. Saygılarımızla.



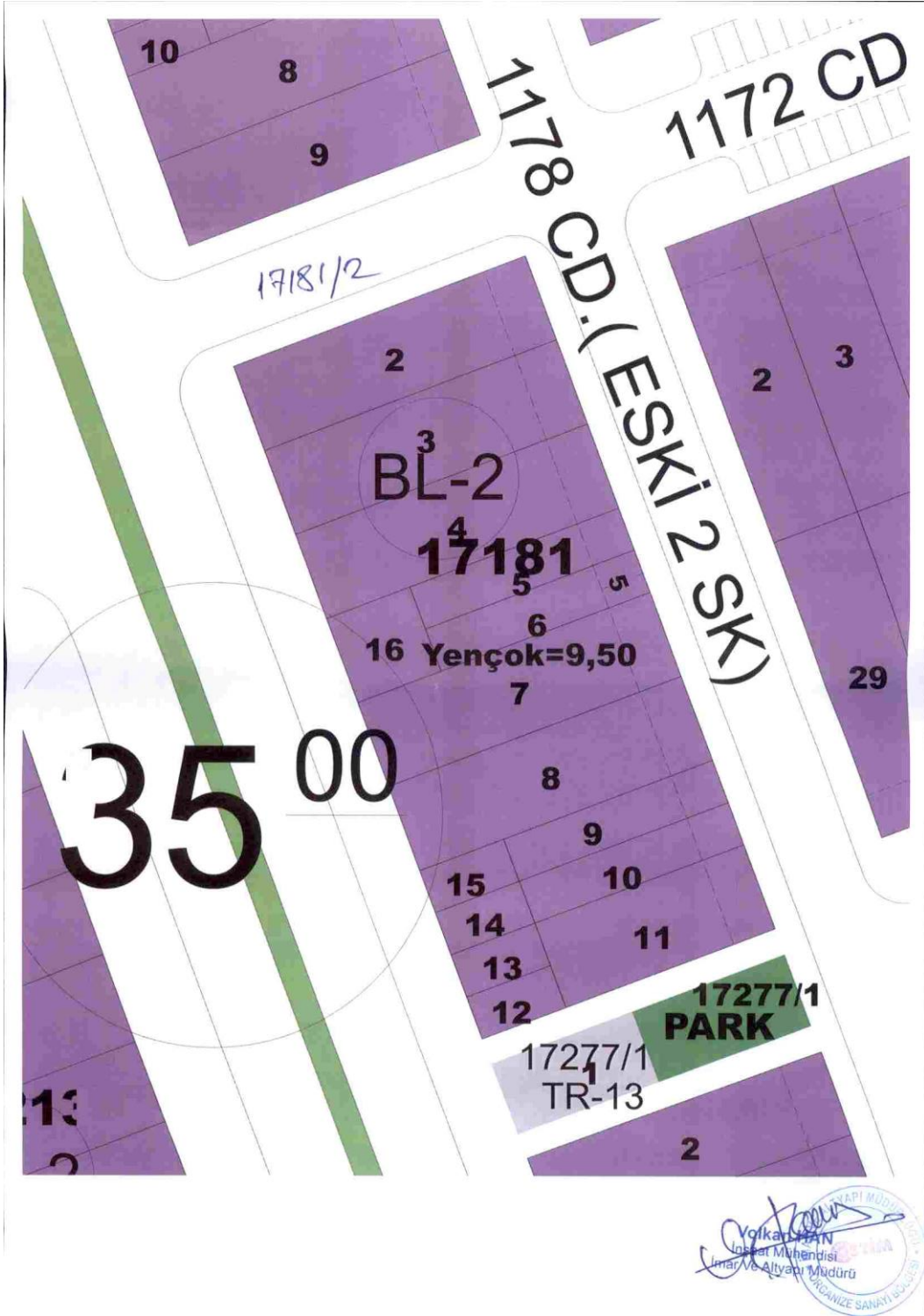
Ek: İmar plan örneği

Ayrıntılı bilgi için:Volkan HAN İmar ve Altyapı Müdürü Tel: 0312 385 50 90/1206 mail:volkan.han@ostim.org.tr

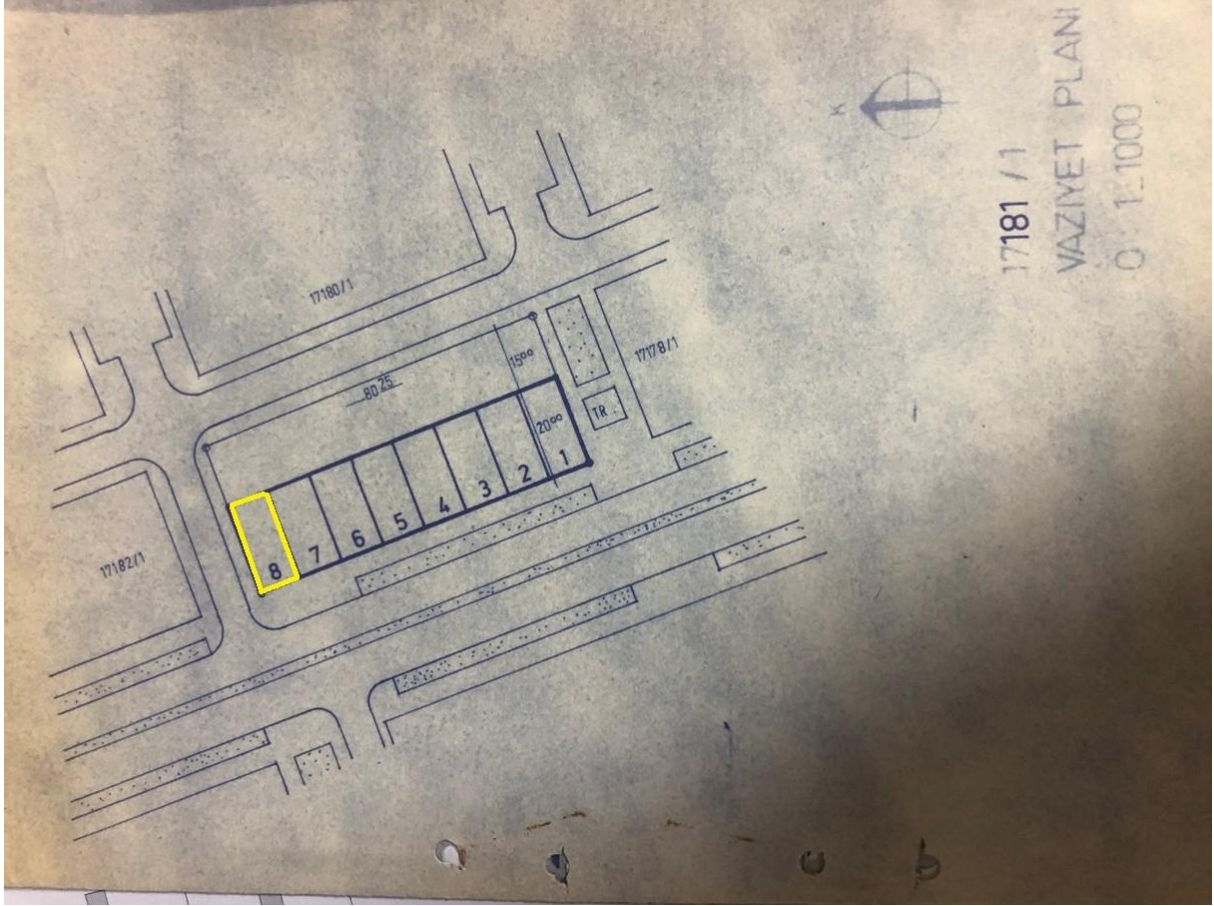


OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ - OSTİM ORGANIZED INDUSTRIAL REGION

100. Yıl Bulvarı No: 101/A 06370 OSTİM / Ankara - TÜRKİYE Tel: +90 312 385 50 90 Faks: +90 312 354 58 98
ostim@ostim.org.tr www.ostim.org.tr



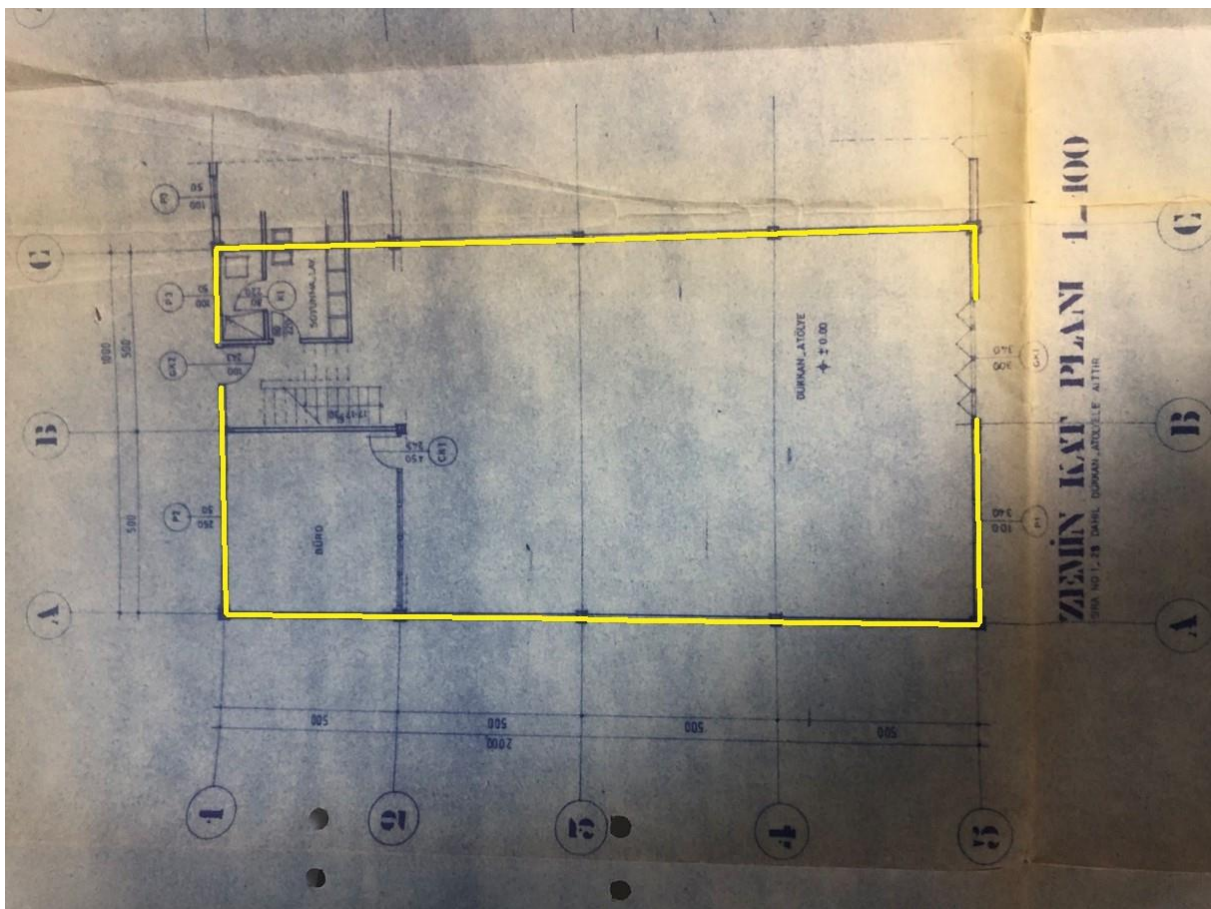
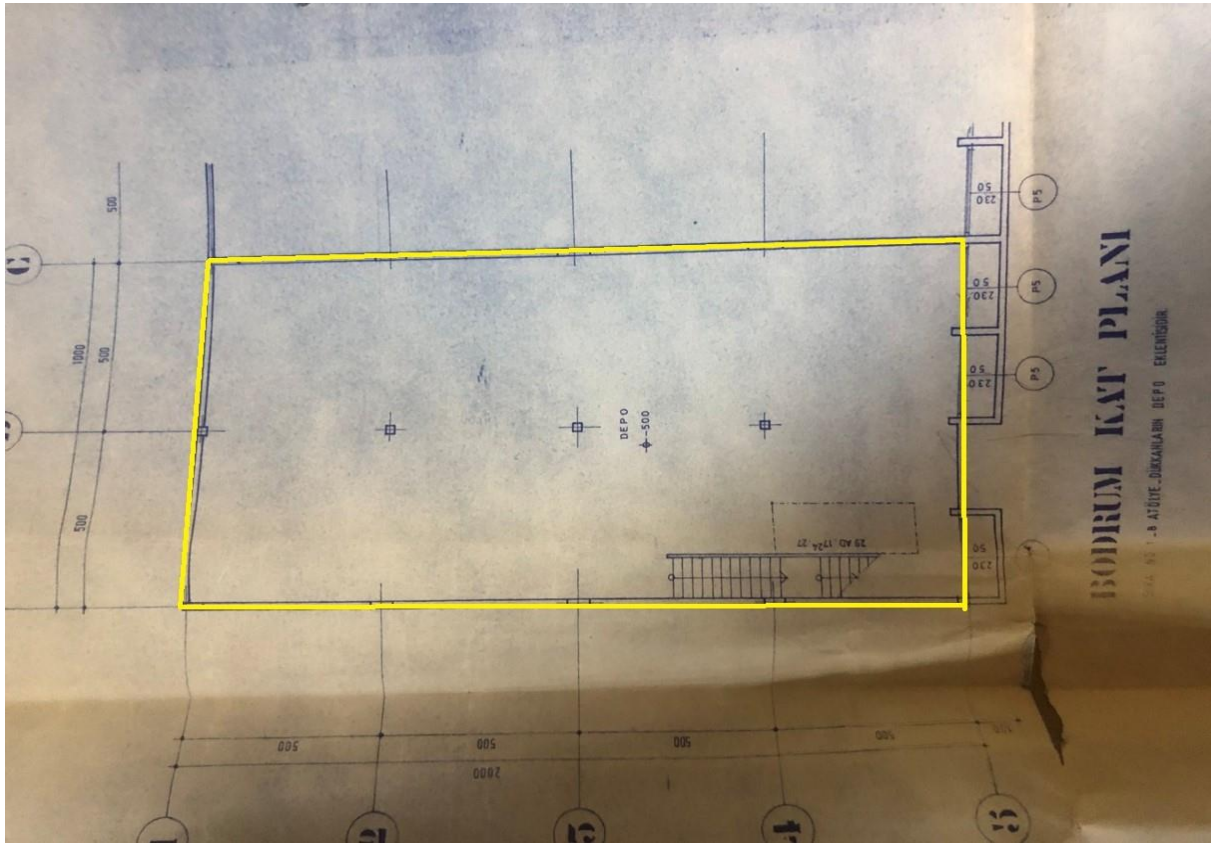
Onaylı Mimari Proje Vaziyet Planı

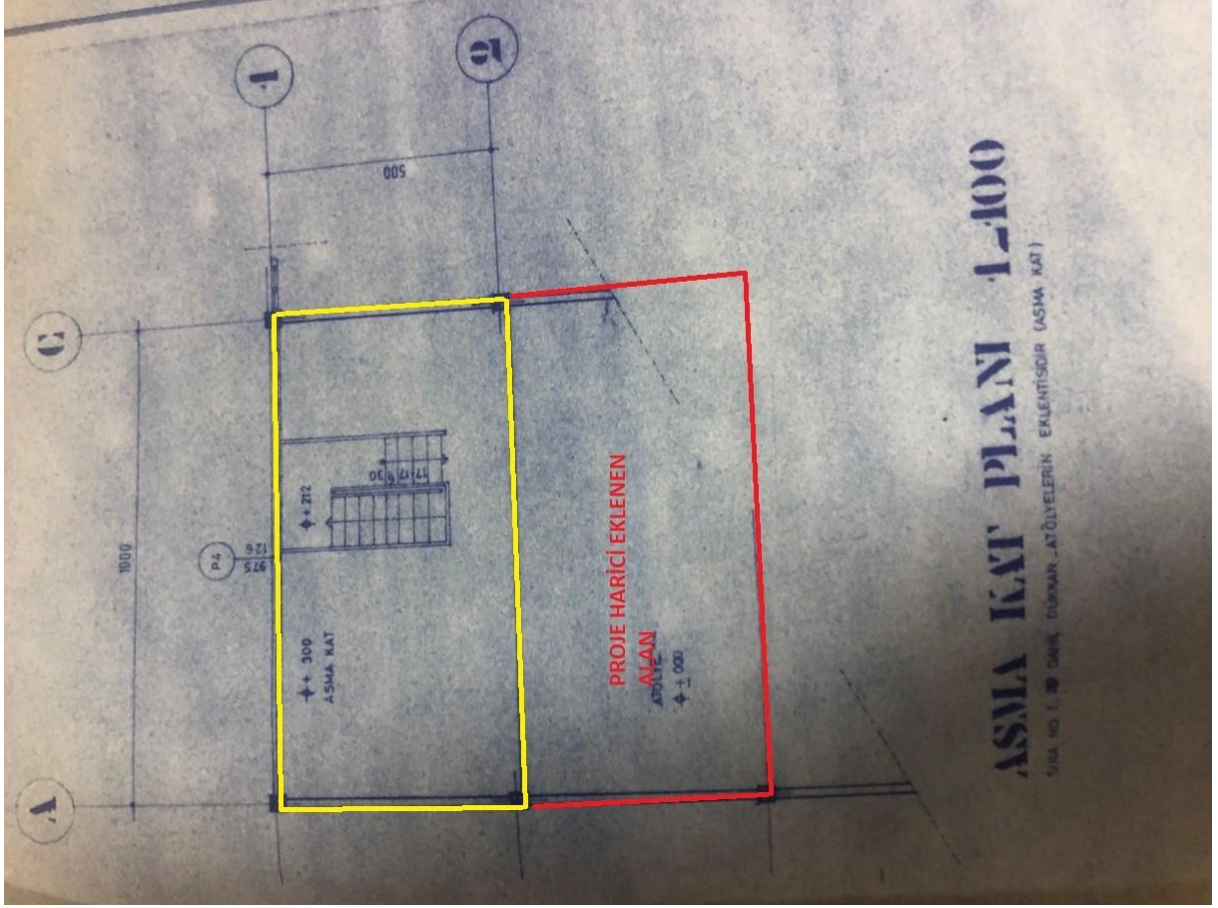


Bağımsız Bölüm Listesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKİLENTİSİ
ZEMİN KAT	1	DUKKAN ALTIYI	1/8	+DEPO
	2		1/8	"
	3		1/8	"
	4		1/8	"
	5		1/8	"
	6		1/8	"
	7		1/8	"
	8		1/8	"

Kat Planları





Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

T. C. YENİ MAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
(2981 Sayılı Yasanın 9 ve 15. maddesine göre hazırlanmıştır.)

Tarih: 29.10.1988
Sayı: 2295/88

Başvuru Kayıt: ☐ İnşaat Ruhsatı
Tarih: 21.6.1988
No: 32457
☐ Yapı Kullanma İzin Belgesi
☒ Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

Tarih: 27.4.1988
Ruhsat No: 3-57
Yapı Kull. İz. Bel. No: 3-57

BÖLÜM I — Yapının Yeri (Adresi)

İLÇESİ	Yeni Mahalle
Semti	Ödemiş
Mahallisi	
Sokağı	
Bina Numarası	11. Blok
Pafta Numarası	
Ada Numarası	37381
Parcel Numarası	
İlave Alanı	
İmar durumu tarih no.	870/4-3-1988
Proje tasdik tarihi	

BÖLÜM II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

Özel Kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	S.B. AKKARA Yılmaz
Resmî Daire veya Kurulu ise Unvanı	Y.M.B.
Yapı Kooperatifi ise Unvanı	
Diğer Şirket veya Kurum ise Unvanı	
YAPİ SORUMLUSU ALAN Y. ÖT. B. ŞİH	
Adı, Soyadı ve Unvanı	Adresi
Mustafa ÖZÜK	

BÖLÜM III — Belgenin Kapsamı :

Ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi	1) Binalı yapının tamamı için verilmiştir. ☒
	2) Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
	3) Tadilat yapıları kısımlar için verilmiştir. ☐
	4) Geçekondo için verilmiştir. ☐

BÖLÜM IV — Yapının taşıyıcı sis. ve Kull. İnş. Matz. Cinsi :

ISKELET	YIGMA :
ISKELETİN CİNSİ	YIGMANIN CİNSİ
1) Çelik ☐	1) Briket ☐
2) Betonarme ☒	2) Tuğla ☐
3) Ahşap ☐	3) Taş ☐
ISKELETİN DOL MADDESİ	4) Kerpiç ☐
1) Sac, Çelik levha ☐	5) Diğerleri ☐
2) Beton Blok ☐	
3) Briket ☐	
4) Tuğla ☒	
5) Diğerleri ☐	

BÖLÜM V — Yapının Kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü	Kullanma Amacı	Yüzölçümü
1) Ev		8) Sinema - Tiyatro	
2) Apartman		9) Otel - Motel	
3) Dükkan mağaza		10) Lokanta - Gazino	
4) Pasaj içindeki dük.		11) Fabrika	
5) İşhanı içindeki işyeri		12) Atölye	
6) Depo - ardiye		13) İmalathane	
7) Garaj - Hangar		14) Hastahane	
(6 ve 7. maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilerek sanai yapılara -fabrika, atölye, imalathane gibi- ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ile boyutları belirtilmelidir.)		15) Okul	
		16) Cami	
		17) Resmî Daire İsmi	
		18) Sanayi Sitesi	3600
		19)	
		20)	
		21)	
		22)	
		23)	
		24)	
		25)	
		TOPLAM	3600

BÖLÜM VI — Yapının Kat sayısı ve yüksekliği:

Yapının Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı	1
Yol Seviyesi altındaki kat sayısı	1
Yapının Yüksekliği	5.70

BÖLÜM VII — Bina ile ilgili özellikler:

Özellikler	Var	Yok	Özellikler	Var	Yok
Elektrik	X		Kalorifer		X
Havagazı			Kanalizasyon		X
Şehir Suyu	X		Fosseptik		
İçeride			Asansör		
Avluda					

BÖLÜM VIII — Belediye Geliri :

İnşaat Harcı	540.000
İskan Harcı	64.800
İlave Harç	Muaf
Toplam Harç	604.800

BÖLÜM IX — Yapının Tanımı :

8. Adet B. Arme İğgerinden oluşan yapılar. İğgerlerinin tamamı 200 m2 lik Bodrum 200 m2 lik semin ve 50 m2 lik asma kattan ibarettir.

BÖLÜM X — Yapı Kullanma izninin verildiği kısımlar

8 Adet İş yerinin Tamamına

NOT: Yukarıda ilgili bölümlerde tanımı yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ... belge no lu Y.Ö.T.B. kararına, Fen ve Sağlık koşullarına uygun olduğu görüldüğü için yapının toplam harcı 26.4.1988 tarih ve 306.958 sayılı makbuzla müdürlüğü müz emneti hesaplara alınarak 2981 sayılı yasanın 9 ve 15. maddesine istinaden işbu belge düzenlenmiştir.

Fenni Mesul: Belgeyi Tanımlayan Eden Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Şb. Şefi
Cemal KARAKUŞU Hikmet ÖZÜK
İng. Teknisyeni Mimar

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
21.6.1988



CSBN1000513833701

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

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: 1UJVU8TB
Başvuru Numarası	: 5138337
Düzenleme Tarihi	: 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:ANKARA, İlçe:YENİMAHALLE, Mahalle:OSTİM, Cadde/Sokak:100. Yıl Bulvarı, Bina:32, Ada:17181, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	: 500,00 m ²
Arsa Alanı	: 354,12 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 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.*



Enerji Kimlik Belgesi

bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi:	17.2.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	27.4.1988	Güçlük Tarihi:	17.2.2030	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	C	
Toplam Alan:	500,00	Emisyon Sınıfı:	C	
Ada/Parşel/Parça:	17181 / 2			
UAVT Bina No:	100207977			
Adı:	Ostim Mah. 100. Yıl Bulv. No:32			
Adres:	OSTİM OSB MAH. 100.YIL BULVARI NO: 32 YENİMAHALLE/ANKARA			
Sahibinin Adı Soyadı: Ostim Mah. 100. Yıl Bulv. No:32				

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 -

Düşük

Oran: 82

SERA GAZI EMİSYONU

Oran: 67,19 kg ısıtıcı gaz/m² yıl

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 -

Yüksek

Oran: 82

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	70.660,47	235,56	0,00	0,00	C
Bilme	14.187,23	47,29	0,00	0,00	C
Sahil Sıcak Su	2.381,57	7,94	0,00	0,00	E
Soğutma	45.292,24	150,97	0,00	0,00	D
Havalandırma	965,95	3,22			D
Aydınlatma	7.842,48	26,14			A
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2406875F95E4	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		







Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan