

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina
(4 Adet Bağımsız Bölüm)
(İç Anadolu Bölge Müdürlüğü)
Çukurca Mahallesi
26792 Ada 22 Parsel

Çukurca (Birlik)
Mahallesi
Çankaya / Ankara



Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
30.06.2025

Rapor No;
2025_669



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_669
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	Çukurca (Birlik) Mahallesi, 428. Cadde, No: 9/A ve No: 9 / İç Kapı No: 1, 2, 3 Çankaya / ANKARA
Tapu Kayıtları	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurca Mahallesi, 813 m ² 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 kalmakta olup, Ayrık Nizam, 4 Kat, TAKS: 0,35 , KAKS: 1,40 Ön Bahçe: 5m, Yan Bahçe: 3 m yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Dükkan ve Ofis

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (4 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	45.000.000	54.000.000	TL

* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:

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

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

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2	Müşteriyi Tanıma Bilgileri ve Adresi	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvani 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 ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi	10
2.3	Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri	10
2.3.1	İmar Durumu	10
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.5	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Haslat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
2.3.6	Gayrimenkul 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 Gerekliği 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 Koşulları, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
3.1.1	Gayrimenkul Piyasası	13
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
3.2.1	Ankara İli	14
3.2.2	Çankaya İlçesi	14
3.2.3	Çukurca Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	15
3.2.4	Ulaşım	15
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	15
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	15
3.4.1	Arsa Özellikleri	15
3.4.2	Bina Özellikleri	15
3.4.3	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	17
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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	18
4.1	Değer Tanımları	18
4.2	Değerleme Yöntemleri	18
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	20
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	20
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	20
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	22
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
6.1	Pazar Yaklaşımı	25
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	25
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	25
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.2	Maliyet Yaklaşımı	26
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	26
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	26
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	26
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıkarlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekli Hali Halinde)	27
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	27
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	27
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	27
6.4.7	Haslat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	28
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	28
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	29
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi	29



7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	30
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	30
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
9.	DİĞER.....	32
9.1	KDV Konusu	32
10.	SONUÇ	33
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
10.2	Nihai Değer Takdiri	33
11.	EKLER	34



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025_669 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

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

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde 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 değerlendirme 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 gayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

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

1.8 Değerleme Tarihi

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

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

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



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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

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

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

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



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 konumlanmaktadır. Gayrimenkul 428 Cadde üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi:

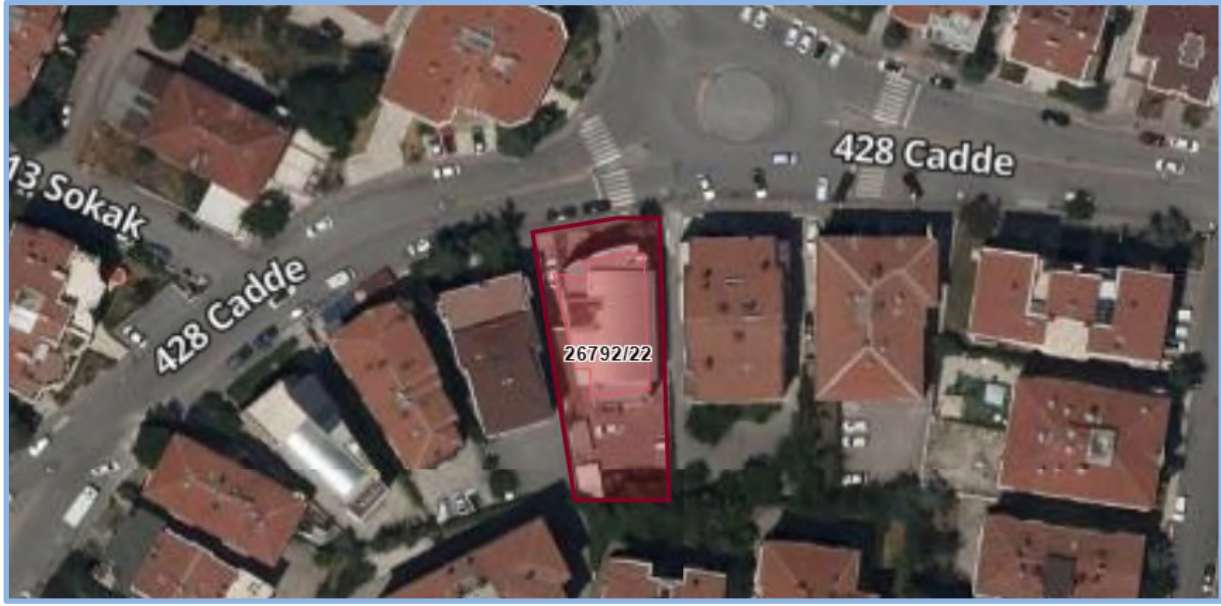
Çukurca (Birlik) Mahallesi, 428. Cadde, No: 9/A ve No: 9 / İç Kapı No: 1, 2, 3 Çankaya / ANKARA

(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, 30.05.2025 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 ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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



Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Bağımsız bölümlerin "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinde yüklü mimari projesi açılmamaktadır. Katta birer adet bağımsız bölüm bulunması sebebiyle konum tespitleri yapılabilmektedir. 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,
- 4 Kat,
- TAKS: 0,35, KAKS: 1,40
- Ön Bahçe: 5m, Yan Bahçe: 3m mesafeli
- Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar 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 online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

Cankaya 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.)

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

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

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

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

2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri 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 1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümlerin cins değişikliği yapılmış, yeni nitelikleri "ofis" olarak tapu kütüğüne tescil edilmiş, yasal süreç sonlandırılmıştır.

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 değerlendirme 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

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

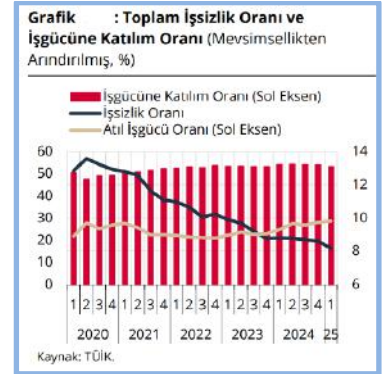
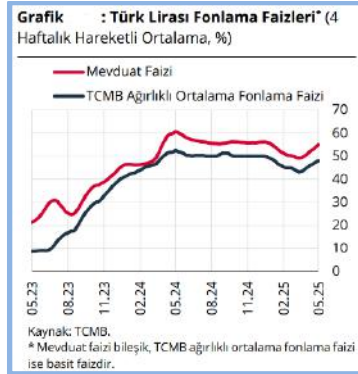
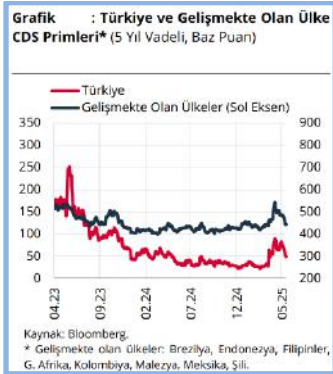
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

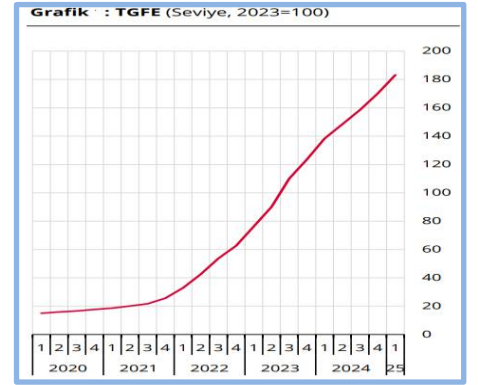
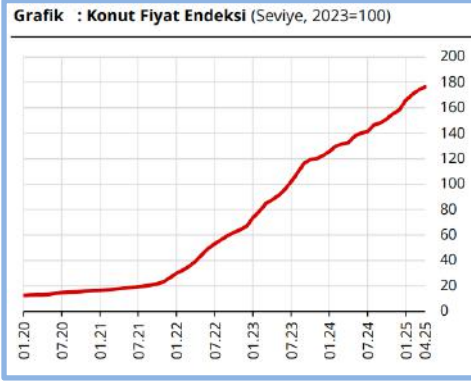
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adetini ipotekli olarak gerçekleştirirken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

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

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

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





Kaynak: TCMB

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

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

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

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

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Ankara İli

Ankara ili, 2024 yılı itibarıyla 5.803.482 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Toplam yüzölçümü 25.706 km² olan Ankara'da kilometrekare başına düşen nüfus 220 kişi civarındadır. Şehir merkezi 938 metre rakımda yer almakta ve karasal iklimin etkisiyle yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve karlı geçmektedir. Nüfusun en yoğun olduğu ilçeler sırasıyla Keçiören, Çankaya, Yenimahalle, Mamak ve Etimesgut'tur. 2023-2024 yılları arasında yıllık nüfus artış hızı yaklaşık %1,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ekonomik açıdan bakıldığında, Ankara'da hizmet sektörü baskındır; kamu yönetimi, eğitim ve savunma sanayi başlıca faaliyet alanlarıdır. OSTİM, İvedik ve Sincan gibi organize sanayi bölgelerinde yoğun üretim yapılmakta, savunma sanayisine yönelik ASELSAN, HAVELSAN ve ROKETSAN gibi önemli kuruluşlar faaliyet göstermektedir. Tarımsal faaliyetler ise özellikle Polatlı ve Haymana ilçelerinde yoğunlaşmış olup buğday ve arpa gibi tahıl ürünleri öne çıkmaktadır.

Eğitim ve bilimsel altyapısı güçlü olan Ankara'da ODTÜ, Hacettepe, Ankara ve Gazi gibi Türkiye'nin önde gelen üniversiteleri bulunmaktadır. Bu üniversiteler bünyesindeki teknoparklar sayesinde şehir, bilimsel araştırma ve teknoloji üretimi konusunda önemli bir merkez hâline gelmiştir. Ulaşım açısından ise Ankara, Türkiye'nin karayolu, demiryolu ve havayolu ağlarının merkezinde yer almakta; Esenboğa Havalimanı ile yurt içi ve yurt dışı bağlantı sağlanmaktadır. Ayrıca şehir içi ulaşımında metro, Ankaray ve EGO otobüs hatlarıyla gelişmiş bir toplu taşıma sistemi mevcuttur.

Sonuç olarak Ankara, yüksek nüfusu, gelişmiş kamu altyapısı, eğitim kurumları, sanayi bölgeleri ve ulaşım olanaklarıyla Türkiye'nin hem idari hem de sosyo-ekonomik açıdan en gelişmiş ve stratejik illerinden biridir.

3.2.2 Çankaya İlçesi



Çankaya ilçesi, 2024 yılı itibarıyla 947.330 kişilik nüfusuyla Ankara'nın en kalabalık ilçesidir. Bu nüfusun %47,79'u erkek (452.771 kişi), %52,21'i ise kadın (494.559 kişi) olup, Ankara genel nüfusunun %16,15'ini oluşturmaktadır.

Çankaya, Ankara'nın merkez ilçelerinden biri olup, Türkiye'nin başkenti olmasının getirdiği idari ve diplomatik öneme sahiptir. İlçede birçok kamu kurumu, yabancı büyükelçilikler ve uluslararası kuruluşların temsilcilikleri bulunmaktadır. Ayrıca, Çankaya, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ), Hacettepe Üniversitesi ve Ankara Üniversitesi gibi Türkiye'nin önde gelen üniversitelerine ev sahipliği yapmaktadır.

Ekonomik açıdan, Çankaya, hizmet sektörü ağırlıklı bir yapıya sahiptir. İlçede birçok alışveriş merkezi, otel, restoran ve kafe bulunmaktadır. Ayrıca, kültürel etkinlikler açısından da zengin bir ilçedir; tiyatrolar, konser salonları ve müzeler gibi birçok kültürel mekân Çankaya'da yer almaktadır.

Ulaşım açısından, Çankaya, Ankara'nın ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasında yer alır. Ankara'nın metro ve otobüs hatlarının önemli bir kısmı ilçeden geçmektedir, bu da ilçeyi ulaşım açısından avantajlı kılmaktadır.

Sonuç olarak, Çankaya, yüksek nüfusu, eğitim ve kültür kurumları, ekonomik canlılığı ve merkezi konumuyla Ankara'nın en önemli ilçelerinden biridir.

3.2.3 Çukurca Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ankara'nın Çankaya ilçesine bağlı Çukurca Mahallesi, 2023 yılı verilerine göre yaklaşık 30.238 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun yaklaşık %49,5'i erkek, %50,5'i ise kadınlardan oluşmaktadır. Mahalle, Çankaya ilçesinin toplam nüfusunun yaklaşık %3,2'sini temsil eder. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,4 kişi civarındadır ve genç nüfus oranı %28 olarak kaydedilmiştir.

Sosyo-ekonomik açıdan Çukurca Mahallesi, orta-üst gelir grubuna ait ailelerin yaşadığı, eğitim ve hizmet sektöründe yoğun istihdamın olduğu bir bölgedir. İşsizlik oranı %8 civarında seyretmekte olup, mahalledeki evlerin yaklaşık %65'i kira, %35'i ise mülkiyet sahibidir. Mahallede eğitim düzeyi yüksek olup, 25 yaş üstü nüfusun %42'si üniversite mezunudur.

Coğrafi olarak Çukurca Mahallesi, Ankara şehir merkezine 6 kilometre uzaklıkta yer almakta olup, deniz seviyesinden yaklaşık 900 metre yüksekte konumlanmıştır. Mahalle, asfalt yollar ve gelişmiş altyapıya sahip olup, çevresinde parklar ve yeşil alanlar bulunmaktadır. Ulaşım ağı güçlüdür; metro ve otobüs hatlarıyla şehir merkezine kolay erişim sağlanmaktadır. Bu özellikleriyle Çukurca Mahallesi, hem konforlu yaşam hem de erişilebilirlik açısından Ankara'nın önemli yerleşim alanlarından biridir.

3.2.4 Ulaşım

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

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Ankara ili, Çankaya ilçesi, 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 konumlanmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 28 yıllık yapı bulunmaktadır. Anagayrimenkulün 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 siva 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 kapu



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 dairesi, kasa odası, sistem odası, arşiv, söfor 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 farklılıklar 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 farklılıklar 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 farklılıklar 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 farklılıklar 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 çatıkati 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 Dağılımı (m²)

Katlar	M ²
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 bakımli durumdadır.

Genel Özellikler

İnşaat Tarzı	: Betonarme
Yaşı	: 28
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: 1.679 m ² (Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 1.679 m ² (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, duvarlar alçı sıva üzeri boyadır. Tavanda asma tavan uygulaması yapılmıştır. Spot ışıklarla aydınlatma sağlanmaktadır.

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

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

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

Makul Değer (Equitable Value)

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

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

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

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

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

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

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

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

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

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

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



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + 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 (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	*Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	414. Sk.	B+ Z	240	200	6.250.000	26.041	31.250	Konu taşınmazda yakın konumlu 414.Sokak üzerinde, Bodrum kat 120 m², zemin kat 120 m² olarak pazarlanan ancak, bodrum kat 100 m² ve zemin kat 100 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 125 m²(100/4+100/1)	Remax (532) 5970846
2	Erişen Sk.	Z	220	190	5.950.000	27.045	31.315	Konu taşınmazda yakın konumlu, Şehit Sadık Erişen Sokak üzerinde, zemin kat 220 m² olarak pazarlanan ancak, zemin kat 190 m² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	Borse (532) 2084819
3	435. Cd.	B+ Z	360	300	11.000.000	30.555	36.666	Konu taşınmazda yakın konumlu 435. Cadde üzerinde, Bodrum kat 175 m², zemin kat 125 m² ve veranda alanı 60 m² olarak pazarlanan ve beyanının doğru olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Veranda alanı dahil edilmeyip, olumlu şerefiye olarak düşünülmüştür. ZİA: 169 m²(175/4+125/1)	İP G (533) 3976888
4	428. Cd.	Z	50	45	3.400.000	68.000	75.555	Konu taşınmazda yakın konumlu 428. Cadde üzerinde, zemin kat 50 m² olarak pazarlanan, fakat , zemin kat 45 olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	RadikalG. (531) 2780831
5	435. Cd.	B+ Z	280	280	5.850.000	20.892	20.892	Konu Taşınmazda yakın konumlu, 435. Cadde üzerinde, Bodrum kat 140 m² ve zemin kat 140 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan satılıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 168 m² (140/5+140/1)	Karas (531) 6556360

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

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	448. Cd.	1	150	130	6.000.000	40.000	46.153	Konu taşınmazda yakın konumlu 448. Cadde üzerinde, 20 yıllık binada 1. Normal katta konumlanan, 150 m² olarak pazarlanan ancak, 130 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	RadikalG. (531) 2780831
7	465. Sk.	Giriş	90	70	2.500.000	27.777	35.714	Konu taşınmazda yakın konumlu 465. Sokak üzerinde, 20 yıllık binada giriş katta konumlanan, 90 m² olarak pazarlanan ancak, 70 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Çağan D. (533) 2362622
8	Cinnah Cd.	2	240	180	8.750.000	36.458	48.611	Konu taşınmazda yakın konumlu Cinnah Caddesi üzerinde, 30 yıllık binada 2. Normal katta konumlanan, 240 m² olarak pazarlanan ancak, 180 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	CanbayG. (532) 4324055
9	Hoşdere Cd.	2	120	120	5.750.000	47.916	47.916	Konu taşınmazda yakın konumlu Hoşdere Caddesi üzerinde, 30 yıllık binada 2. Normal katta konumlanan, 120 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Akare G. (532) 3450441
10	Uğur Mumcu Cad.	1	220	220	10.000.000	45.454	45.454	Konu taşınmazda yakın konumlu Uğur Mumcu Caddesi üzerinde, 28 yıllık binada 1. Normal katta konumlanan, 220 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Betül E. (532) 3669036



Kiralık Dükkan 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.
11	450. Cd.	Z	220	220	60.000	273	273	Konu taşınmaza yakın konumlu 450. Cadde üzerinde, zemin katta, 220 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	CanoğluG. (530) 3043265
12	393. Cd.	Z+B	250	250	46.500	186	186	Konu taşınmaza yakın konumlu 393. Cadde üzerinde, zemin kat 150 m², bodrum katı 100 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 175 m² (100/4+150/1)	Radikal G. (531) 2780831
13	329. Cd.	Z	90	90	16.000	177	177	Konu taşınmaza yakın konumlu 329. Cadde üzerinde, zemin katta, 90 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	Kartal E. (552) 5464600
14	Şemsettin Günaltay Cd.	B+Z	130	130	35.000	269	269	Konu taşınmaza yakın konumlu Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinde, zemin kat 110 m², bodrum katı 20 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. ZİA: 115 m² (20/4+110/1)	YağmurG. (544) 7920087
15	270. Cd.	Z	85	85	17.000	200	200	Konu taşınmaza yakın konumlu 270. Cadde üzerinde, zemin katta, 85 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	Vesta Gy. (546) 4264202

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

Kiralık 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.
16	391. Cd.	Z	200	200	32.500	163	163	Konu taşınmaza yakın konumlu 391. Cadde üzerinde, 13 yıllık binada zemin katta, 200 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Uzun (507) 8727506
17	448. Cd.	2	120	120	29.000	241	241	Konu taşınmaza yakın konumlu 448. Cadde üzerinde, 25 yıllık binada 2. Normal katta, 120 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Coldwell (506) 5328729
18	448. Cd.	3	180	180	32.000	177	177	Konu taşınmaza yakın konumlu 448. Cadde üzerinde, 23 yıllık binada 3. normal katta, 180 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Dimax (535) 3990904
19	Uğur Mumcu Cd.	1	125	125	35.000	280	280	Konu taşınmaza yakın konumlu Uğur Mumcu Caddesi üzerinde, 33 yıllık binada 1. normal katta, 125 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Vesta (505) 5231916
20	Ebu Ziya Tefvik Sk.	2	145	145	42.500	293	293	Konu taşınmaza yakın konumlu Ebu Ziya Tefvik Sokak üzerinde, 33 yıllık binada 2. normal katta, 145 m² olarak pazarlanan ve beyanına uygun olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Borseme (536) 3660818

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



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



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

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

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (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.
- Yakın çevrede taşınmaza emsal olabilecek benzer büyüklükte kiralık dükkan - büro/ofis binası arzi kısıtlıdır. Bölgede emlak alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; dükkan ve büro/ofislerin ortalama 16 – 18 yılda kendini amorti ettiği öğrenilmiştir.
- Satılık Büro/Ofis emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 35.000 TL/m² - 49.000 TL/m² aralığında olduğu, Satılık Dükkan emsallerinin ise beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 21.000 TL/m² - 75.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

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

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

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-arac 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, değerlendirme 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, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Dükkan Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan Satış Değeri						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	6.250.000	5.950.000	11.000.000	3.400.000	5.850.000	TL
Pazarlık Payı	10%	5%	20%	10%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	5.625.000	5.652.500	8.800.000	3.060.000	5.557.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	240	220	360	50	280	m ²
Alan Düzeltmesi	92%	16%	113%	11%	67%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	**125	190	**169	45	**168	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	26.042	27.045	30.556	68.000	20.893	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	45.000	29.750	52.148	68.000	33.080	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	-10%	0%	-5%	-5%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	15%	10%	0%	10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-15%	10%	-20%	-10%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	-20%	0%	%
Toplam Düzeltme	-25%	25%	-15%	-35%	25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	33.750	37.188	44.326	44.200	41.350	TL/m ²
Ortalama			40.162,77			TL/m ²

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

**Zemine indirgenmiş alan üzerinden hesap yapılmıştır.

Değerleme konusu dükkanların ortalama satış değerinin (40.162,77 TL/m²) ~40.162 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)	6.000.000	2.500.000	8.750.000	5.750.000	10.000.000
Pazarlık Payı	10%	5%	10%	15%	10%
Düzeltilmiş Değer (B)	5.400.000	2.375.000	7.875.000	4.887.500	9.000.000
Pazarlanan Alan (C)	150	90	240	120	220
Alan Düzeltmesi	15%	29%	33%	0%	0%
Düzeltilmiş Alan (D)	130	70	180	120	220
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	40.000	27.778	36.458	47.917	45.455
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	41.538	33.929	43.750	40.729	40.909
Konuma İlişkin Düzeltme	-10%	5%	-25%	-20%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	5%	5%	0%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	5%	0%	5%	0%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-10%	0%	-5%	0%
Toplam Düzeltme	-15%	0%	-20%	-15%	-10%
Şerefiye Uygulanmış Değer	35.308	33.929	35.000	34.620	36.818
Ortalama			35.134,85		

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

Değerleme konusu ofislerin ortalama satış değerinin (35.134,85 TL/m²) ~35.134 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)	60.000	46.500	16.000	35.000	17.000
Pazarlık Payı	5%	5%	0%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	57.000	44.175	16.000	31.500	16.150
Pazarlanan Alan (C)	220	250	90	130	85



Alan Düzeltmesi	0%	43%	0%	13%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	220	**175	90	**115	85	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	273	186	178	269	200	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	259	252	178	274	190	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	-10%	-15%	-5%	-15%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	5%	10%	0%	10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	-10%	-10%	10%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-5%	-5%	0%	%
Toplam Düzeltme	-20%	-20%	10%	-20%	15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	207	202	196	219	219	TL/m ² /Ay
Ortalaması			208,48			TL/m ² /Ay

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

**Zemine indirgenmiş alan üzerinden hesap yapılmıştır.

Değerleme konusu dükkanların ortalama kira değerinin (208,48 TL/m²/Ay) ~208 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)	32.500	29.000	32.000	35.000	42.500	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	30.875	27.550	30.400	31.500	38.250	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	200	120	180	125	145	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	200	120	180	125	145	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	163	242	178	280	293	TL/m ² /Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	154	230	169	252	264	TL/m ² /Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	-10%	0%	-15%	-20%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	-5%	0%	-5%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-10%	-5%	-10%	-10%	%
Toplam Düzeltme	5%	-25%	-5%	-25%	-30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	162	172	160	189	185	TL/m ² /Ay
Ortalaması			173,68			TL/m ² /Ay

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

Değerleme konusu ofislerin ortalama kira değerinin (173,68 TL/m²/Ay) ~173 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

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

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün 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 değerlendirme yapılmıştır.

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek 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, değerlendirme 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 (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
3.Normal Kat	381,93	34.900	13.329.357
2.Normal Kat	297,91	35.134	10.466.770
1.Normal Kat	290,31	35.134	10.199.752
Zemin Kat	274,85	40.162	11.038.526
Toplam	1.245,00		45.030.000
			Toplam Yaklaşık 45.000.000 TL

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değerinin **45.000.000 TL** olabileceği kanaatine 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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



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

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

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

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

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

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

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

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

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

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

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



Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Kira Değeri (Tam Hisse Değeri)

Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)	Değer (TL/m ² /Ay)	Değer (TL/Ay)
3.Normal Kat	381,93	171	65.310
2.Normal Kat	297,91	173	51.538
1.Normal Kat	290,31	173	50.224
Zemin Kat	274	208	57.169
Toplam	1.245		224.241

Toplam Yaklaşık 225.000 TL/Ay

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar kira değerinin **225.000 TL/Ay** olabileceği kanaatine 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Büro-ofis**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	45.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Yapı Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Yapı Pazar Kira Değeri	225.000

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 gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **45.000.000-TL (Kırk Beş Milyon.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

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

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

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

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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 Gereklemektedir.)



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 değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, 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 Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net 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 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 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 değer in takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (4 Adet Bağımsız Bölüm)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	45.000.000	54.000.000 TL

*% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

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

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812



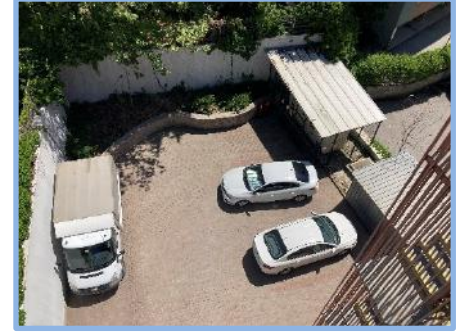
11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu 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

Dış Mekan



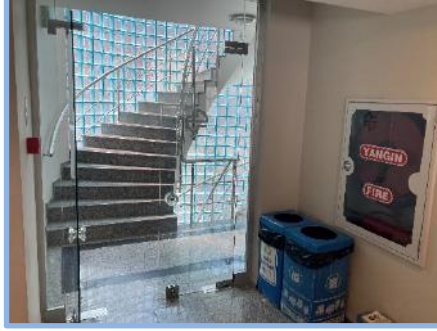
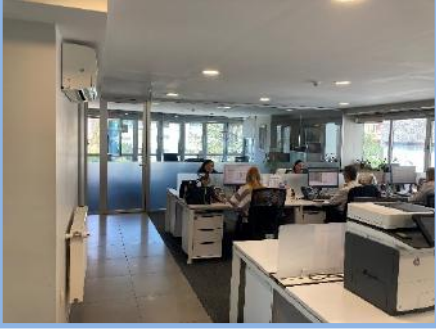
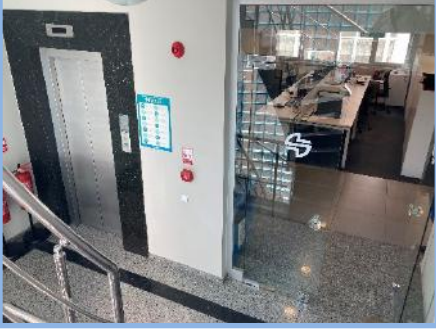
Çatı Kat



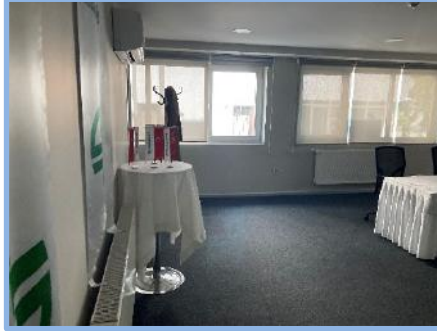
3.Normal Kat



2.Normal Kat



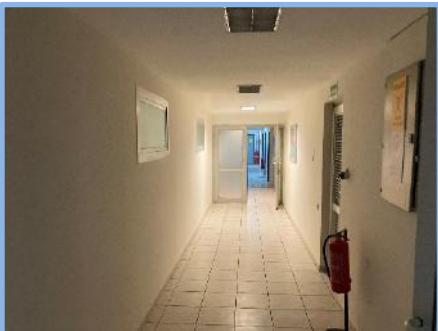
1.Normal Kat

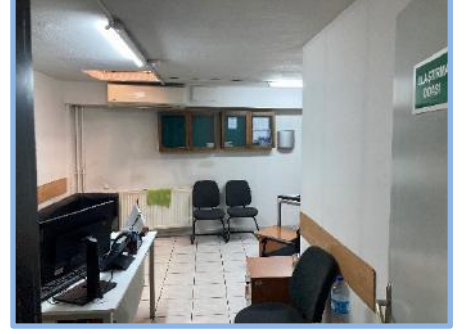
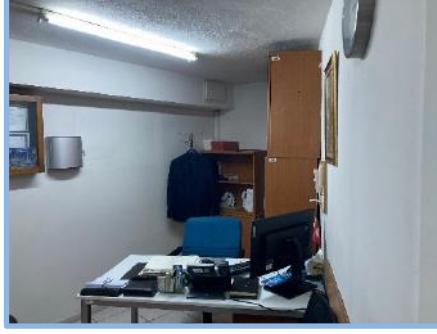
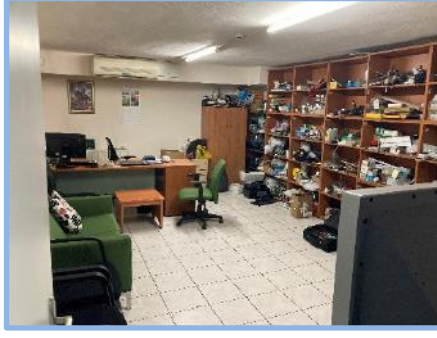
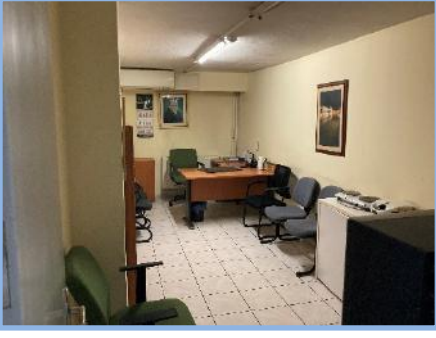


Zemin Kat



Bodrum Kat





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:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	OFİS	20/100		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / BİRİNCİ	I	45 - 4363	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ			
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	267836	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi: 14.01.2020 Nurdan ŞİN Yetkili Müdür Yardımcısı		
EKLENTİ : EK:1 NOLU DEPO				
Mülkiyetin dışındaki ayrı 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 m ² :	
	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 TAM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	267837	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurdan SEN Yetkili Müdür Yardımcısı		
EKLENTİ : EK:2 NOLU DEPO				

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler 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 TİM ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	267838	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurcan S. N. Yetkili Madur Sarımen

EKLENTİ : EK-3 NOLU DEPO

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî 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	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurcan Şen Yetkili Müdür Yardımcısı		

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



3. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

Parsel bilgilerini görüntülemek için seçti parseli tıklayınız.

İdari Adres Analiz Coğrafi

Ankara

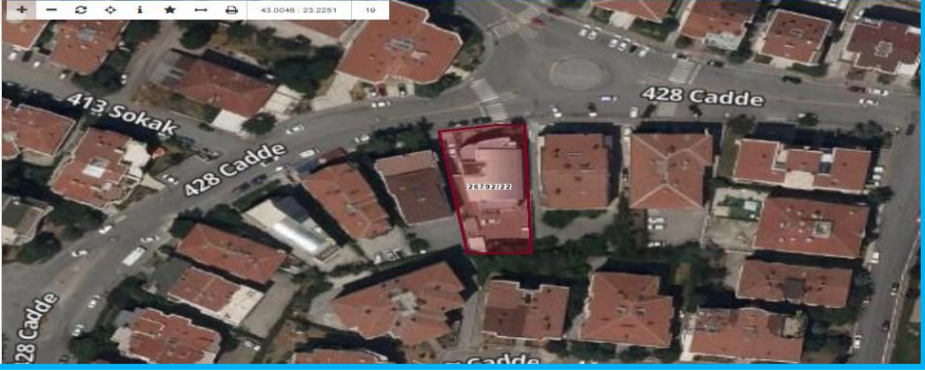
Çankaya

Çukurca

26792

22

Sorgula



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 Tipi	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.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI**1 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:42



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267836	AT Yüzölçüm(m2):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//1
Cilt/Sayfa No:	45/4363	Arsa Pay/Payda:	20/100
Kayıt Durum:	Aktif	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

34892	Diğer	EK:1 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
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 ŞY.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) F-nqqJz4Yjd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





3 / 3

2 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:42



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267837	AT Yüzölçüm(m2):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//2
Cilt/Sayfa No:	45/4364	Arsa Pay/Payda:	20/100
Kayıt Durum:	Aktif	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



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) mrq45g0HjWH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3



3 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:42

**Kayıd Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267838	AT Yüzölçümü(m2):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//3
Cilt/Sayfa No:	45/4365	Arsa Pay/Payda:	30/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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

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	Terkın 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	Terkın 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) Z11-mnV-y41 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





3 / 3

4 Numaralı Bağımsız Bölüme Ait

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:43



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267839	AT Yüzölçümü(m2):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	45/4366	Arsa Pay/Payda:	30/100
Kayıt Durum:	Aktif	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 Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2



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) 4nUrmRIGWhW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5. İMAR DURUMU



Adres		Kadastro	
İl	Ankara	Pafta	
İlçe	Çankaya	Ada	26792
Mahalle	ÇUKURCA	Parsel	22
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	813.0
İmar Planı			
PIN	MERİ-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 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1 Belgeyi veren kurum (il, ilçe) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		Kod	2 Belgeyi tarih 06.04.2000	3 Belgeyi numarası 102/2000	4 Belgeyi 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.		12 Tapu tescil belgesi tarihi 22.12.97	14 İmar durumu tarihi kal.	Kod	16 Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 29.12.1997/591	17 Varsa ek ruhsatname- nin tarihi ve numarası
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18 Adı soyadı/unvanı Pasiner End. Tes. San. ve Tic. A.Ş.		Kod	22 Adı soyadı/unvanı Pasiner End. Tes. San. ve Tic. A.Ş.		Kod	23 Kurum sicil numarası ---
19 Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.		20 Vergi Dairesi sicil numarası 7220052002	24 Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.		25 Vergi dairesi sicil numarası 7220052002	
21 Adresi Birlik Mah. 3.Cad. No:2 Çankaya/ANK.			26 Adresi Birlik Mah. 3.Cad. No:2 Çankaya/ANK.			
27 Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite Sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m ²)	Kod	30 Yüzeysel alanda kat sayısı
konut		3		943		1
depolu dükkan		1		283		4+C.A.
örtakyer				453		5+C.A.
Toplam		4	1679			
37 İnşaatın toplam maliyet (arsa hariç) 43.349.273.253		38 Anıldığı 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						
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☒ Asansör						
45 Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama İmarın 26792 ada 22 parselinde inşaa edilen binanın bodrum katında; Apt. ait teknik merkez, kaloriferli 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- arası+ teraslı daireden toplam 1 depolu dükkan, 3 daireli bina.						
Konutun		Uda sayıları		Toplam		
		1	2	3	4	5
		6	7			
Daire sayısı						
Bar dairenin Yüzölçümü						
Mutfak		Banyo				
Hizli (wc)		Parke				
olun		olmayan				
Toplam						
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 Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin BEYDİLLİ		49 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Çetin YILDIZ		50 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mesut ABOĞANOĞLU		
Mimar		Mimar		İmar Müh.		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51 Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Songül ÇOKBİLEN		52 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Halim BALCI				
İns. Müh.		İns. Müh.		İmar M. Yrd.		
Yapı Kul. İz. Şefi		İzinler Şb. Md.				

TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 5737

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Ön Sayfa)

YARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53 Tarih	54 Numarası	53 Tarih	54 Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55 Miktar (TL) 500.000	56 Makbuz tarihi 03.04.2000	57 Makbuz numarası 962615
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK OĐENEN VERGİLERE AİT BELGENİN			62 Daire sayısı
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 müşterileri kısmının ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, Komürük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve suhı tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluslara yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı 3 adet daire, 1 adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) bina mamu 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 Veriliş Maksadı Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır 14) Isınma Türü Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır 15) Yakıt Türü Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır 27) Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj, içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atolye, imalat üne, hastahane, okul, cami, resim, bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kuyum İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri harçtır 39) Yapının Arsa Değeri En son verilen Enlak Vergi Beyanamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir 40) Toplam Maliyet İnşaat toplam maliyet kuyum + Arsa değeri dir 41) İskeletin Cinsi Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır 42) İskeletin Dolgu Maddesi Saç çelik, levha, 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 (Rencere, tuğla, duvar, beton, perde-kuzeye bakan duvar, güneşe bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve tamamı 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 daire ile yüzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, wc, parket vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, bir briketli iki kutuya varsa diğer özellikler de yazılacaktır NOT: "Kod" sütunlarına her hangi bir şey yazılmayacaktır			

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)



7.YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI



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+Ass.	
12 Yakıt türü D.gaz		13 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya İ.Bölge T.S.M.		14 Tapu tescil belgesi tarihi 22.12.1997	
15 Tapu tescil belgesi numarası ---		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16 Adı soyadı / Unvanı Pasiner End.Tes.San.ve Tic.A.Ş.		20 Adı soyadı / Unvanı 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		24 Adresi Birlik Mah.3.Cad.No:2	
Çankaya/ANKARA		Çankaya/ANKARA			
25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26 Birim sayısı		27 Yüzölçümü	
28 Yer seviyesi altındaki kat sayısı		29 Yer seviyesi üstündeki kat sayısı		30 Toplam kat sayısı	
31 Yapının yüksekliği		32 İnşaat maliyeti		33 Yapının birim fiyatı	
34 Yapının birim fiyatı		35 İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)		36 Arsa değeri	
37 Yapının arsa değeri		38 Toplam maliyet (Arsa dahil)		39 İskeletin cinsi	
40 İskeletin dolgu malzemesi		41 Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKI PROJELER		FENNI 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			
44 Tesisat projeleri Su+Kal Prj:27.11.1997 Elk Prj:18.12.1997 D.gaz Prj:15.08.1997		51 Taahhüdü ANK.33.Not.22.12.1997 gün ve 64489 sayılı taah.		54 İmzası	
45 Dolgu toplamı 46.83 m³		47 Hance çıkacak kazı toplamı 5063 m³		52 Kurum sicil no 1083	
48 Hance çıkacak kazı toplamının dokümanları yer Muhye 206-207 parseller		53 Oda sicil no 34779			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55 Gelirin mahiyeti		56 Makbuz tarihi		57 Makbuz no	
58 Tutan (TL)		59 Açıklama		60 Otopark harcı	
Yol kanat harcı		Yol Uc.B.Şehir		Tratik Komisyonunun	
Bina-İnşaat harcı		Bel.Fen İşl.		gün ve sayılı	
Cez-İm.İlg.Harc		Dai.Bşk.Kanal		kararı gereğince parselinde	
Bel.Hiz.Uc.		ASKİ Gn.Md'nce		otopark ihtiyacı karşılama-	
Toplam		tahsil edilmiştir		dan TL oto-	
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 28 nci maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan ten adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir		Sür.Biz.Hayatı YÜCEB tar.yür.			
61 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası		62 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası		63 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür	
Haydar İMAM		Razide YILMAZ		Muri TASDEMİR	
İnşaat Müdürlüğü		İnşaat Müh. Y. T. B. Ş. R.		29 ARALIK 1997	

TSE Mühürü 1996 - 1000 Çift. TS 8737

Yapı Ruhsatı (Ön Sayfa)

64 İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih 22.12.1997		65 İnşaat başlama tarihi
Temel Vizesi		Isı Yalıtım Vizesi
66 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	67 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	68 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih
69 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	70 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	71 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih
72 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	73 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	74 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih
AÇIKLAMA - Bu ruhsat 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır - Bu ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine verilecektir - 1. nüsha Belediye'de kalacaktır. 2. nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha 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 verilmiş maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, rüsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır 11- Isınma türü: Katınerfili, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır 12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır 25- Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı: Ev, apartman, dükkân, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema-tyatro, otel-motel, lokanta, tabirna, atolye, imalatthane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır 35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınırlı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetten esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariştir 36- Alt olduğu yıl: İnşaatın m² 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, gar beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır 41- Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir 44- Tesisat projesi: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır 51- Taahhüdü, Fenni mes'ûlden alınacak Noter tasdik taahhünamesinin tarih ve sayısı yazılacaktır (*) Devir veya temlik suretiyle ikilişip edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir		

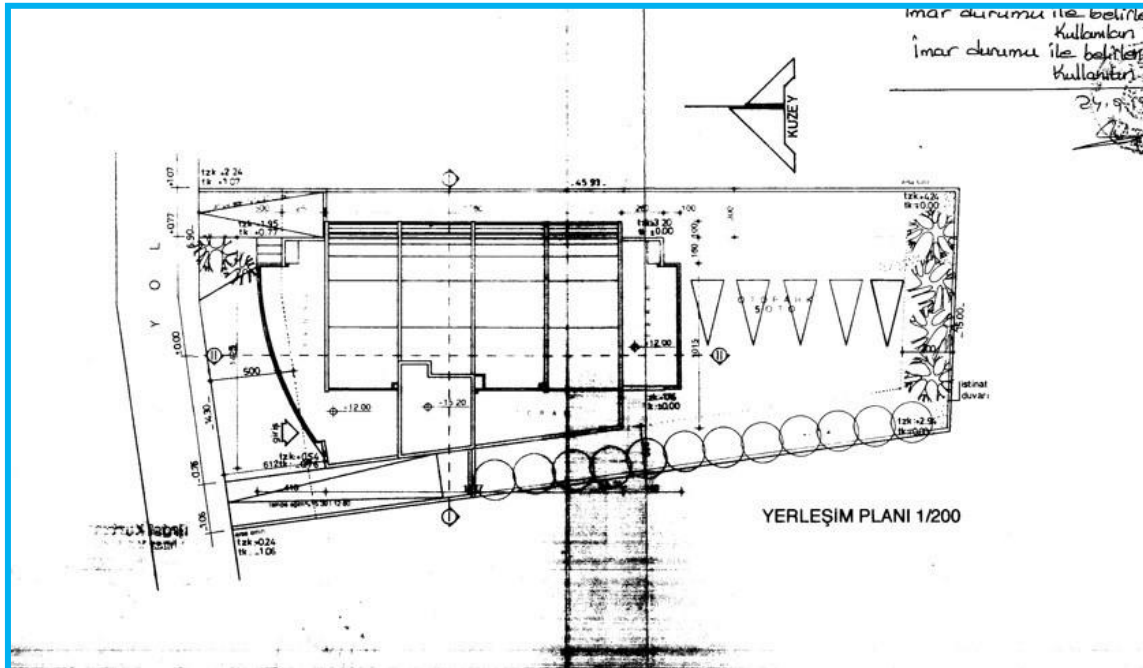
Yapı Ruhsatı (Arka Sayfa)

8. MİMARİ PROJE

Mimari Proje Kapağı

KULLANIM AMACI		K O N U T					
ARSANIN							
BELEDİYE	İLÇESİ	Mahalle/Koy	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
III		5	2000	III/B		b.a.karkas	
MİMARİ PROJE GRUBU	İsim	Ünvanı	Dipl. No:	Oda No:	İmza	Proje Aşaması	Pafta adı:
TASARIM	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16020			MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
ÇİZEN	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16020			
KONTROL	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16020			
ODA VİZESİ						Pafta no:	İlgili pafta:
						Tarih: Ağustos 97	Ölçek: 1/200, 1/50, 1/25
						Revizyonlar:	

Yerleşim Planı



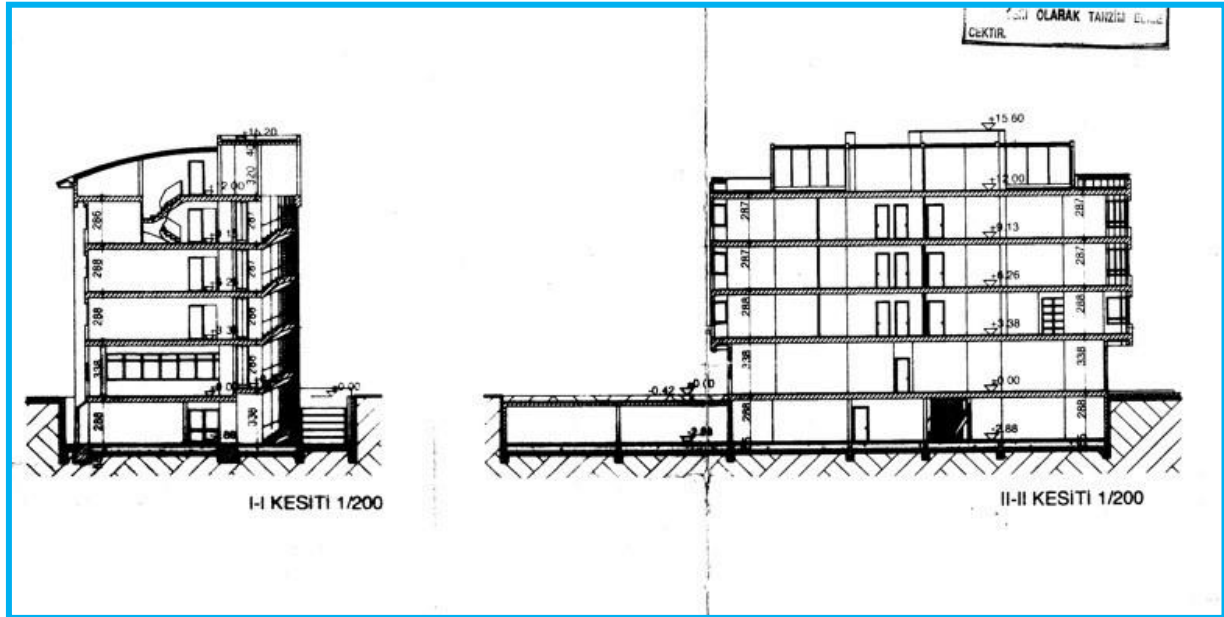
Bağımsız Bölüm Listesi

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	

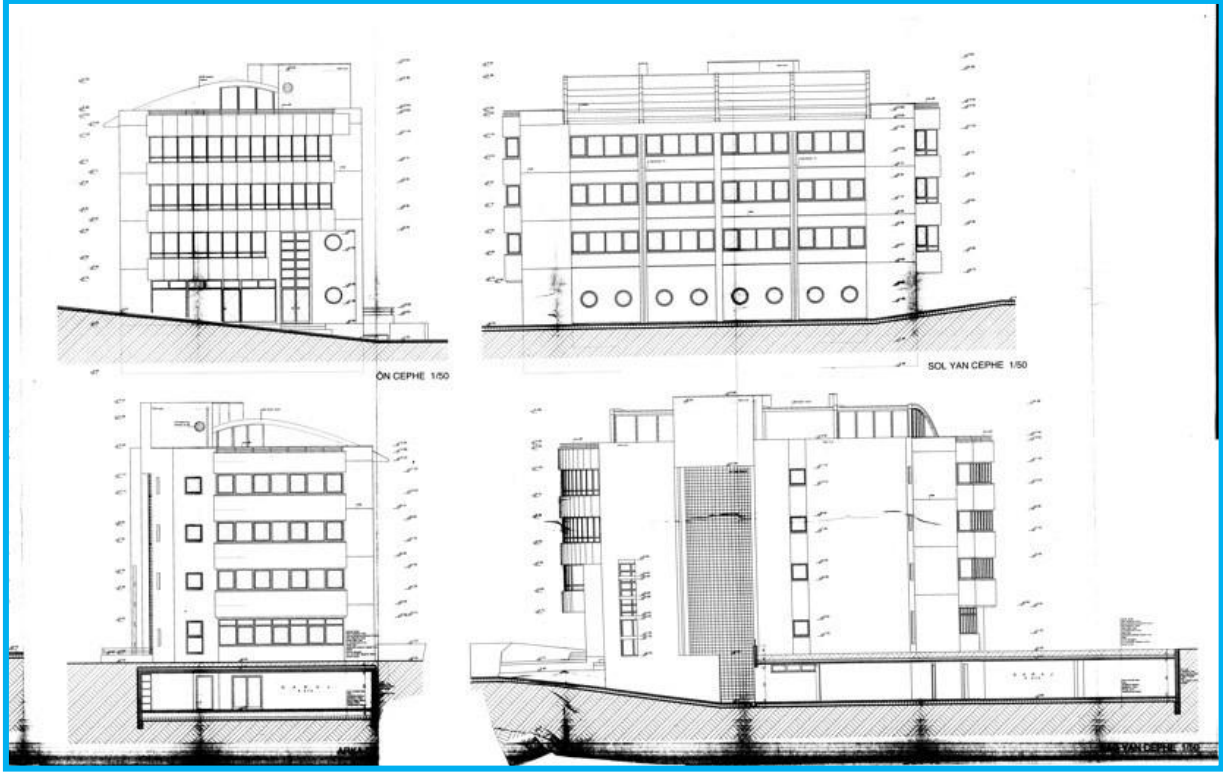
Emsal Hesabı

EMSAL HESABI		
BODRUM KAT	: müstemilat (emsal dışı)	EMSALE ESAS ARSA ALANI: 813.0M2
ZEMİN KAT	: 274.85M2	TAKS 0.35 = 285.55M2 > 282.71M2
1. KAT	: 266.31M2	KAKS 1.40 = 1138.20M2
2.KAT	: 273.91M2	
3.KAT	: 273.91M2	
ÇATI KATI	: 49.02M2	
TOPLAM	: 1138.00M2 < 1138.20M2	

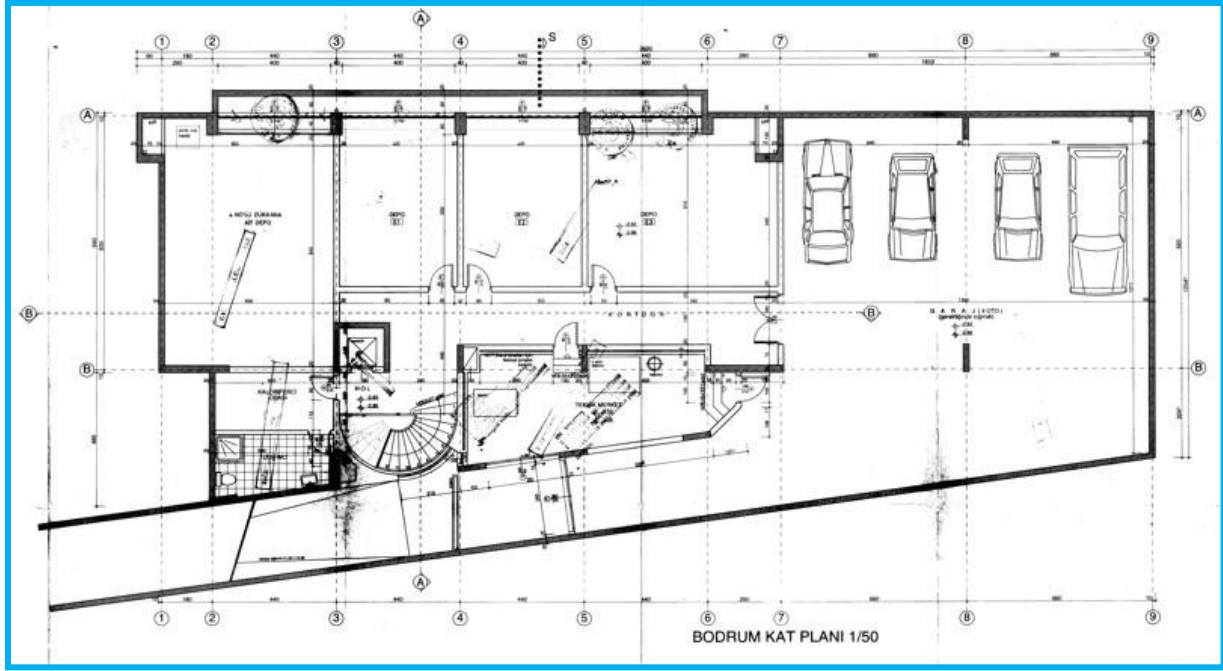
Kesitler



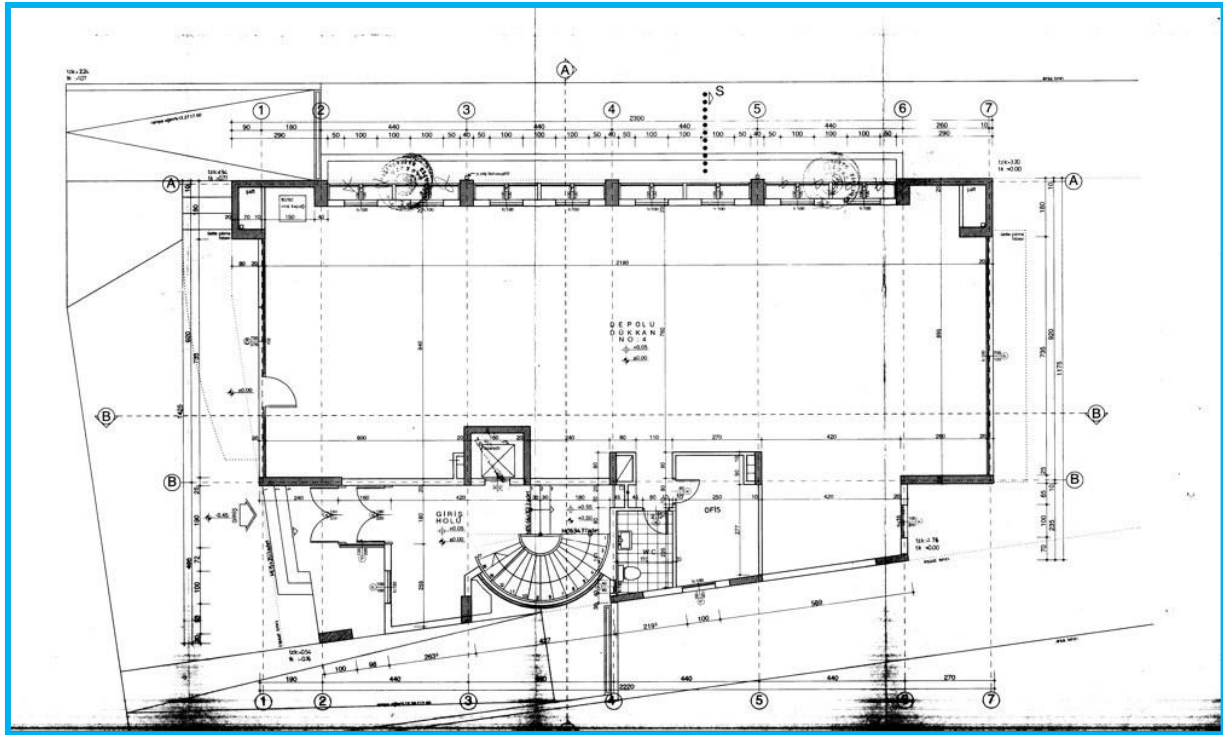
Cephe Görünümleri



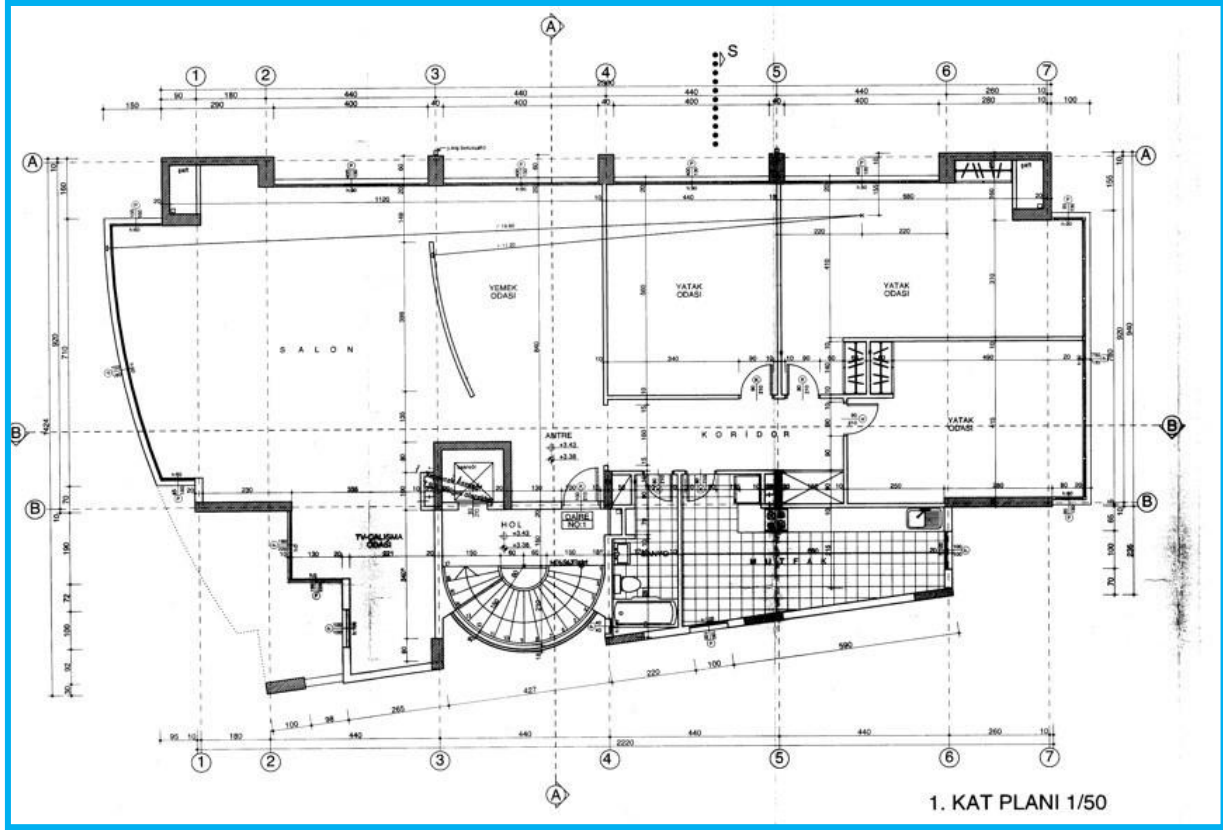
Bodrum Kat



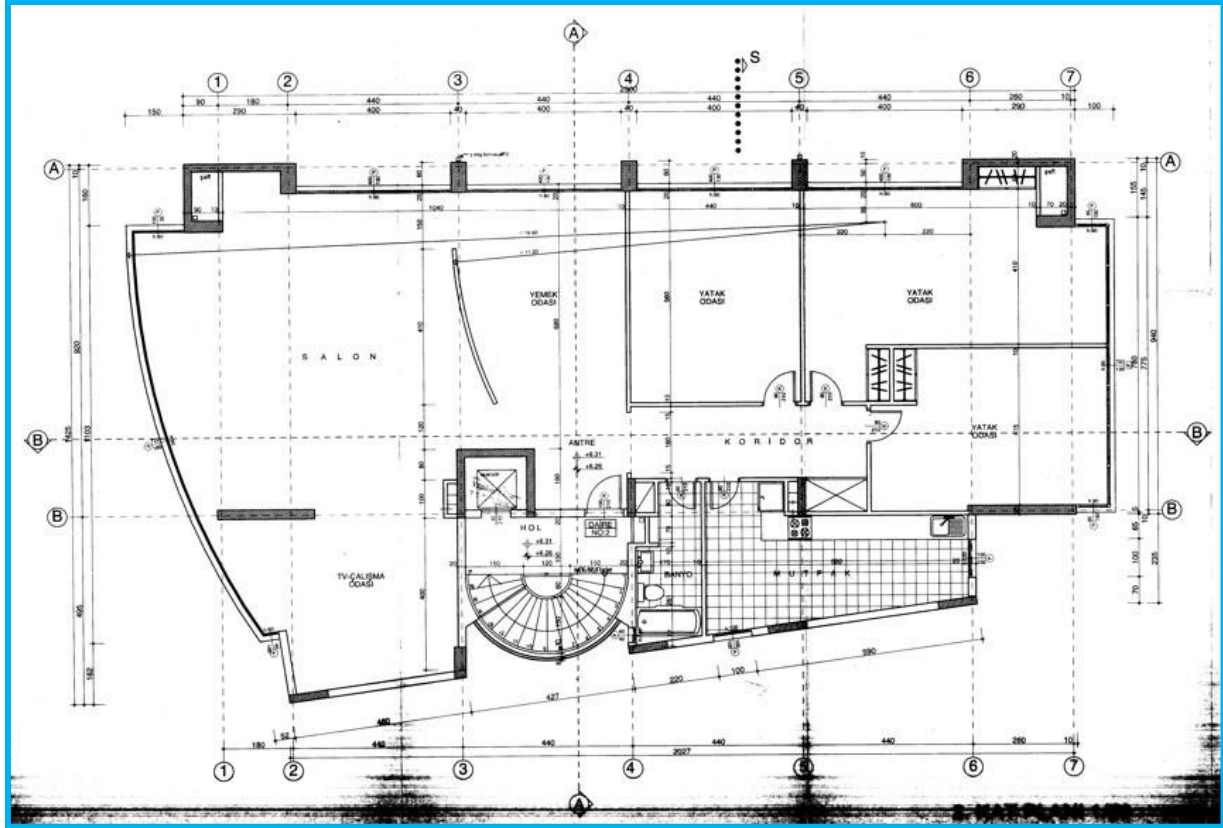
Zemin kat



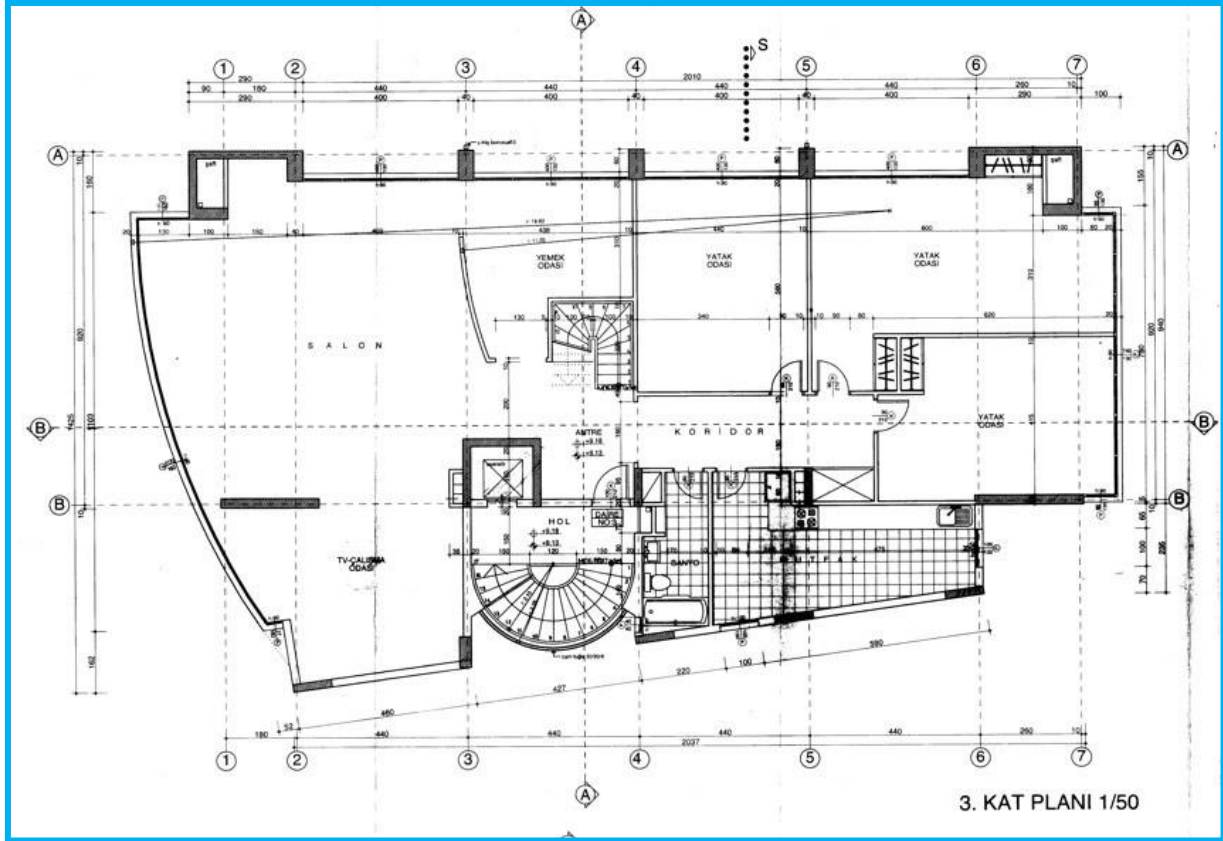
1.Normal Kat



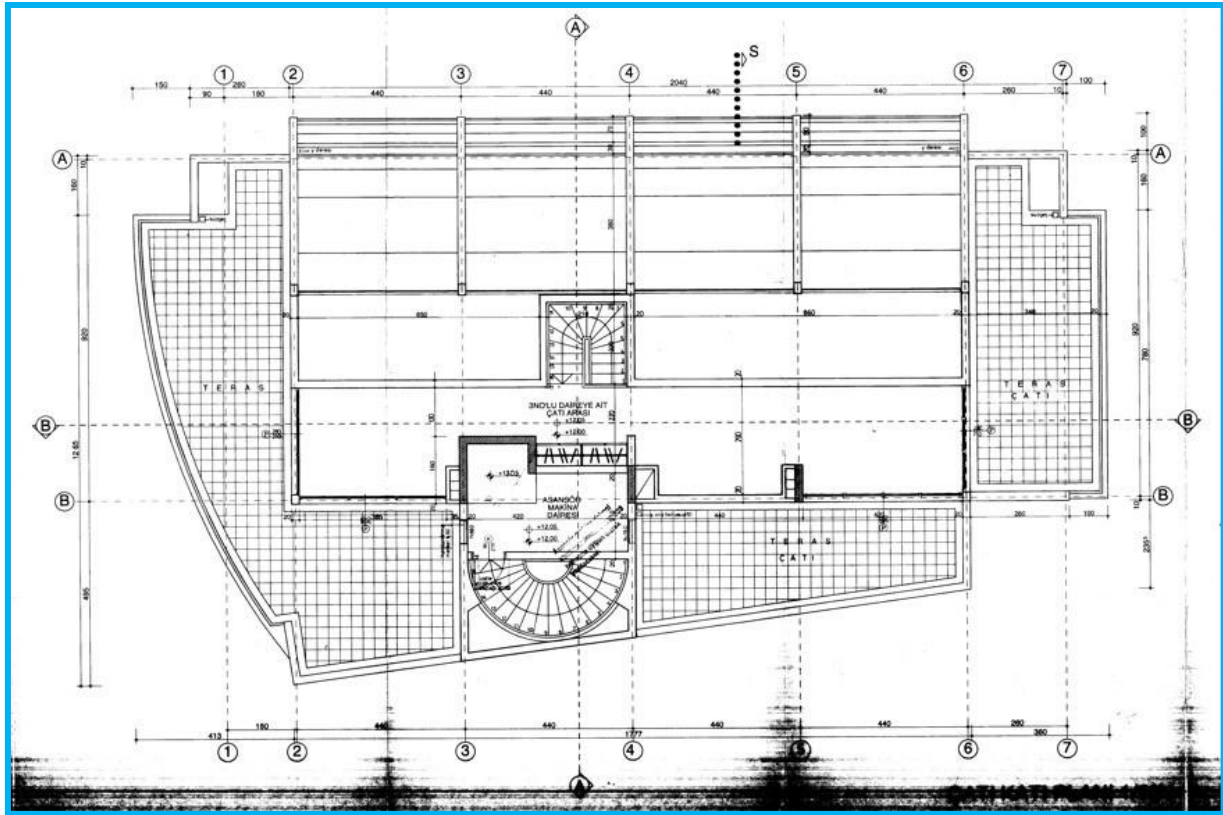
2.Normal Kat



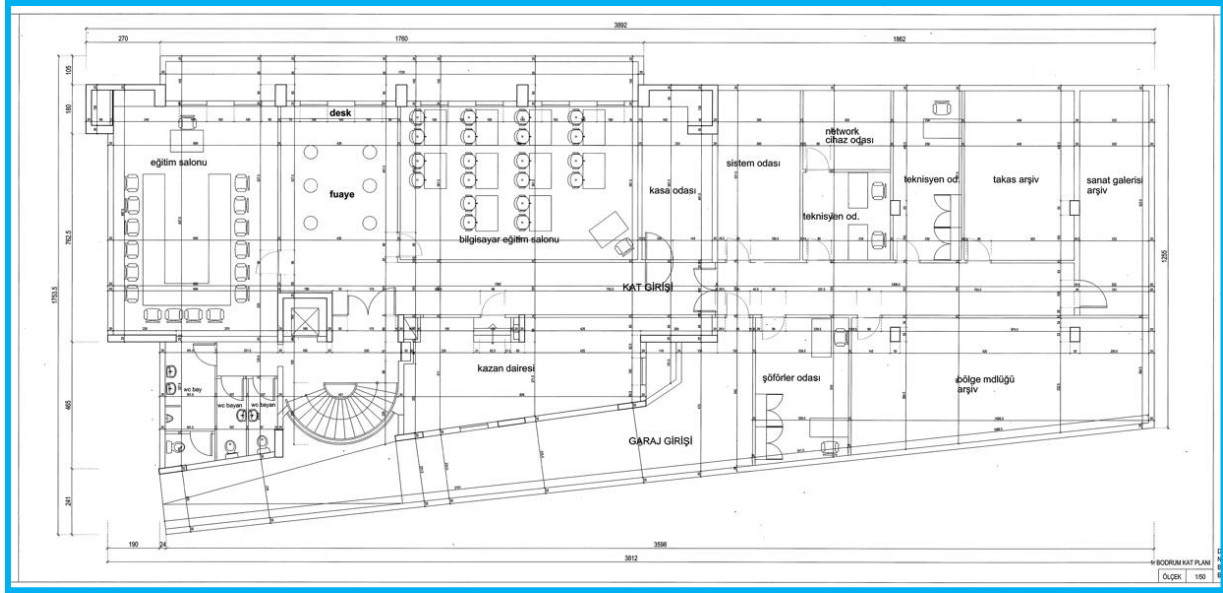
3.Normal Kat



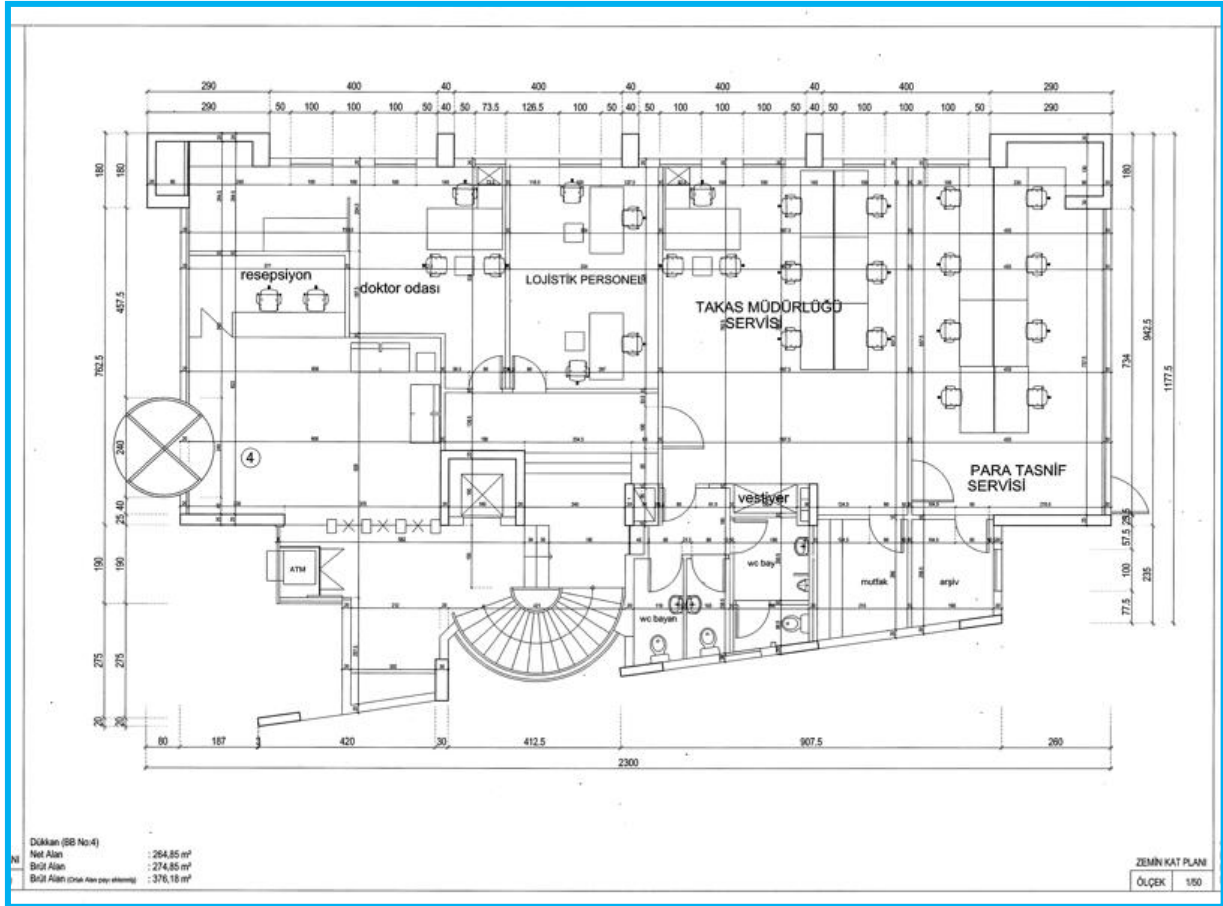
Çatı Kat



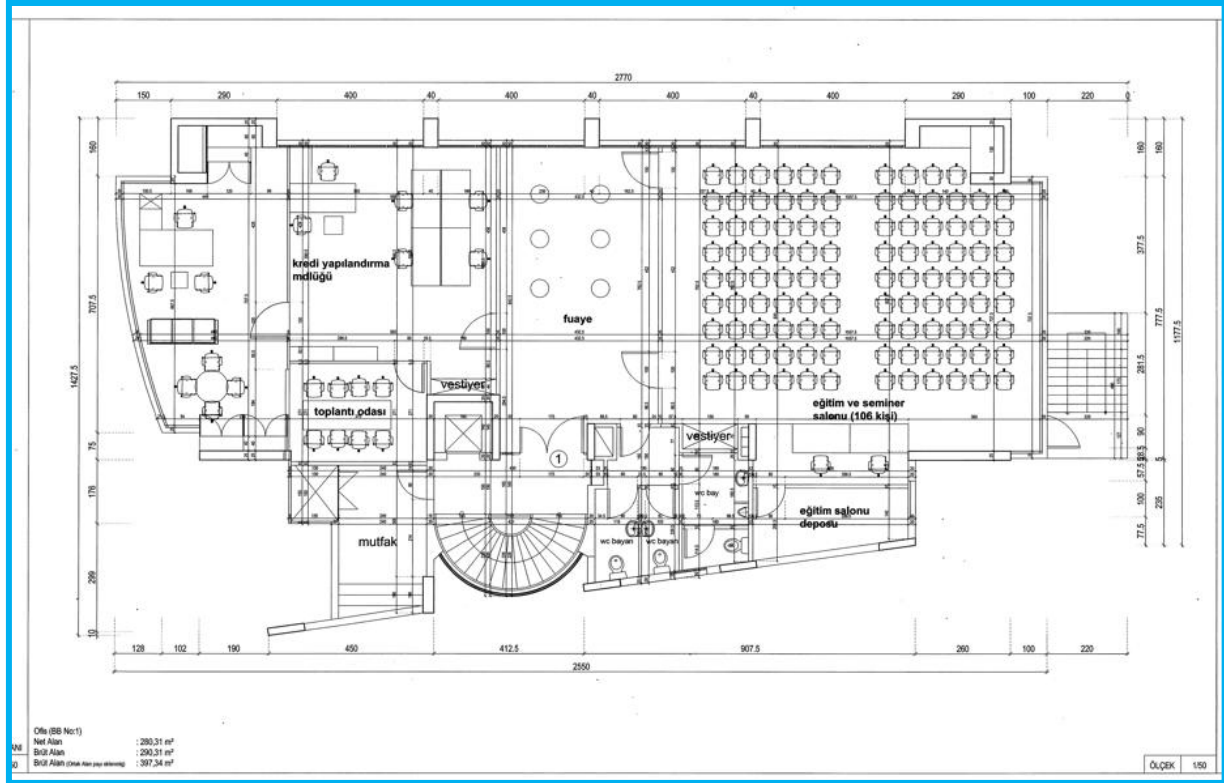
Bodrum Kat



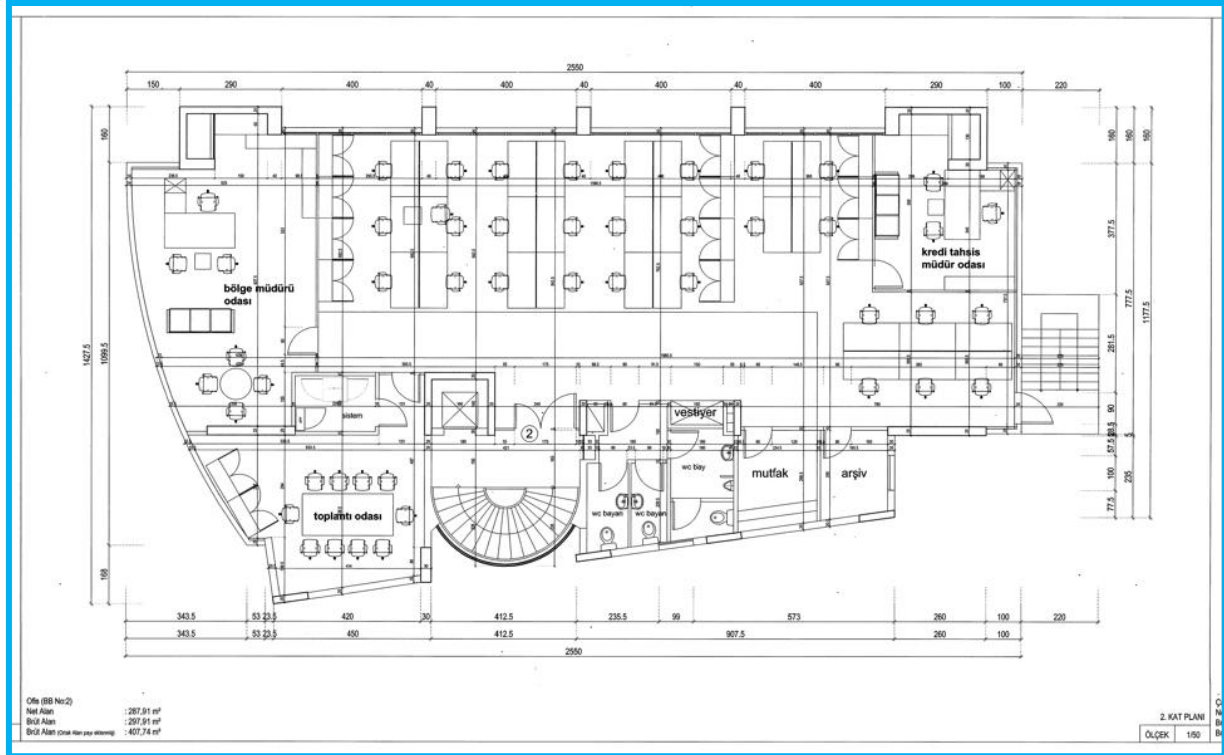
Zemin Kat



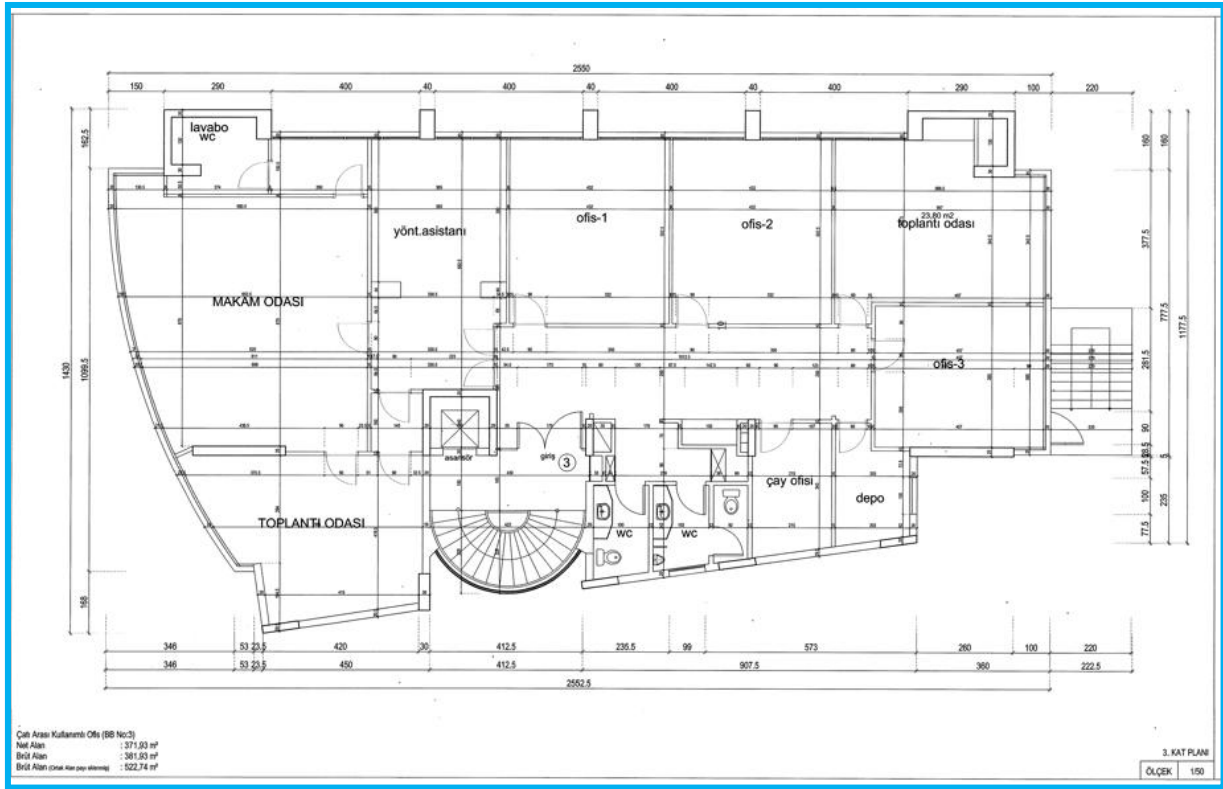
1.Normal Kat



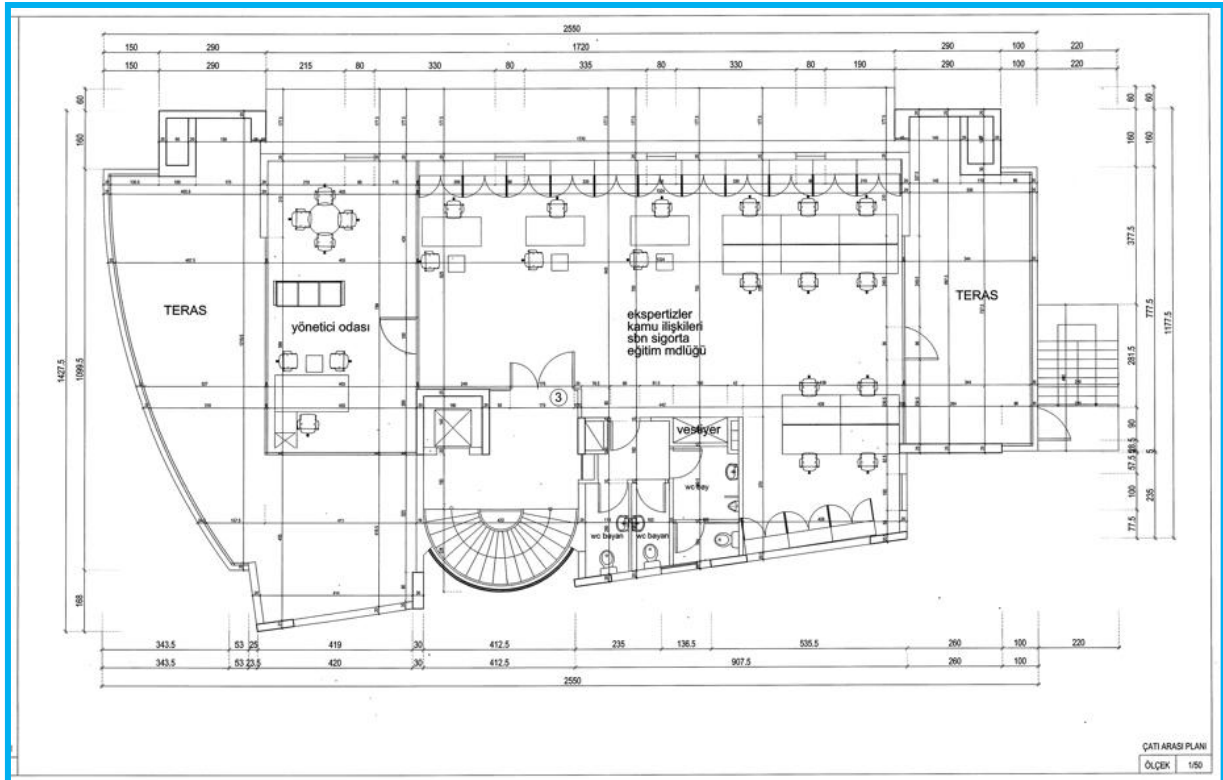
2.Normal Kat



3.Normal Kat



Çatı Kat



9.YAPI KAYIT BELGELERİ



CSD91308913701601

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

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : N8SDRK1K
Başvuru Numarası : 5137078
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 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 200,31 m ²
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.







CADDE100012700791

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

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : K4UH8F8S
Başvuru Numarası : 5137087
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 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	267,91 m ²
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 yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.







CS091000913711101

**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 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	381,93 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	3

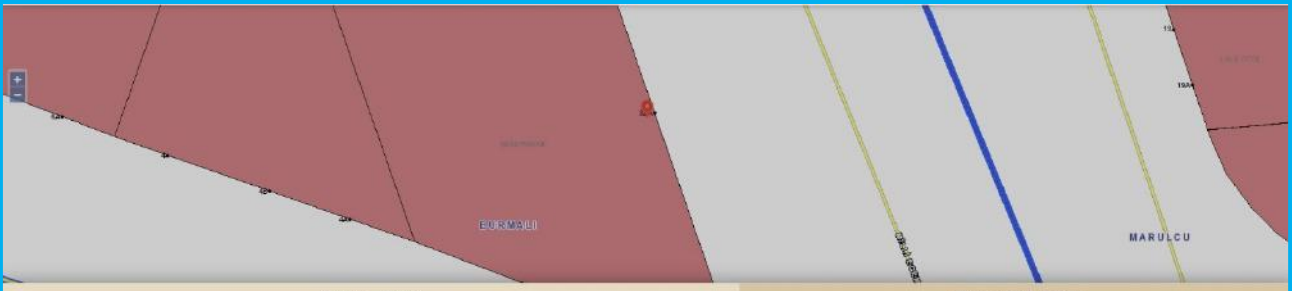
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak 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	1841259000	1	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-
297207904	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	2	1840059074	2	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-
252291034	-	-	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	32A	1273004166	A	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-



11-ENERJİ KİMLİK BELGESİ

M2203BF2BEA54

AraTemizde

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	Burmali Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32	AFYONKARAHİSAR	MERKEZ	Apartman	503.87	C	C	13.02.2030

**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 22.10.1998 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 661,30 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	Veriliş Tarihi: 13.02.2020 Geçerlilik Tarihi: 13.02.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .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	Kare Kod
Numarası: M2203BF2BEA54	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 13.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,47	LEJANT: ■ Bina dışı bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57	■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,05	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57	■ Beton Yapı Elemanı
Toplam Bina Alanı (m²):	661,30	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	■ Isı Yalıtım Malzemeleri
İklimlendirilen Alan(m²):	503,87	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Kaplamalar
Net Alan (m²):	453,32	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,31	■ Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
Toplam Zon Adedi:	8	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,50	■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	5,50	

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 528,80

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

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

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

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 (Rensiz reflektif kaplamalı 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	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:	İmza:	





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
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler
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 Floresan (27 W) (1850 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 2.079,00	77	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 142.450,00		
Kojen. Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 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	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 3/3



12. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010No : 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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020Belge 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.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



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 Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan

