



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 405

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	19.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-405
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 Ada 22 numaralı parselde bulunan "BETONARME KARKAS BİNA" vasıflı taşınmaz içerisinde bulunan 1, 2, 3, ve 4 nolu dükkan ve ofis nitelikli bağımsız bölümlerin adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Dokuz (59) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 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	10
3.10 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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
6.5	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	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
6.7	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	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-405 / 19.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Çukurca (Birlik) Mahallesi 428. Cadde, No:9/A 1, 2, 3 Çankaya / Ankara
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca (Birlik) Mahallesi, 26792 Ada 22 numaralı parselde bulunan "BETONARME KARKAS BİNA" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 26792 ada 22 Parsel, 1/1000 ölçekli imar planına göre ayırık nizam, 4 kat, T.A.K.S:0.35, K.A.K.S:1.40 "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	20.625.000,00-TL (Yirmi Milyon Altı Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası) Toplam Kira Değeri: 75.000 TL/ay (Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	24.337.793,26-TL (Yirmi Dört Milyon Üç Yüz Otuz Yedi Bin Yedi Yüz Doksan Üç Türk Lirası Yirmi Altı Kuruş)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023-405 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca (Birlik) Mahallesi, 26792 Ada 22 numaralı parselde bulunan "BETONARME KARKAS BİNA" vasıflı taşınmaz içerisinde bulunan 1, 2, 3, ve 4 nolu dükkan ve ofis nitelikli bağımsız bölümlerin piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce 30.12.2022 tarih ve Özel- 1252 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca (Birlik) Mahallesi, 26792 Ada 22 numaralı parselde bulunan “BETONARME KARKAS BİNA” vasıflı taşınmaz içerisinde bulunan 1, 2, 3, ve 4 no’lu dükkan ve ofis nitelikli bağımsız bölümlerin piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

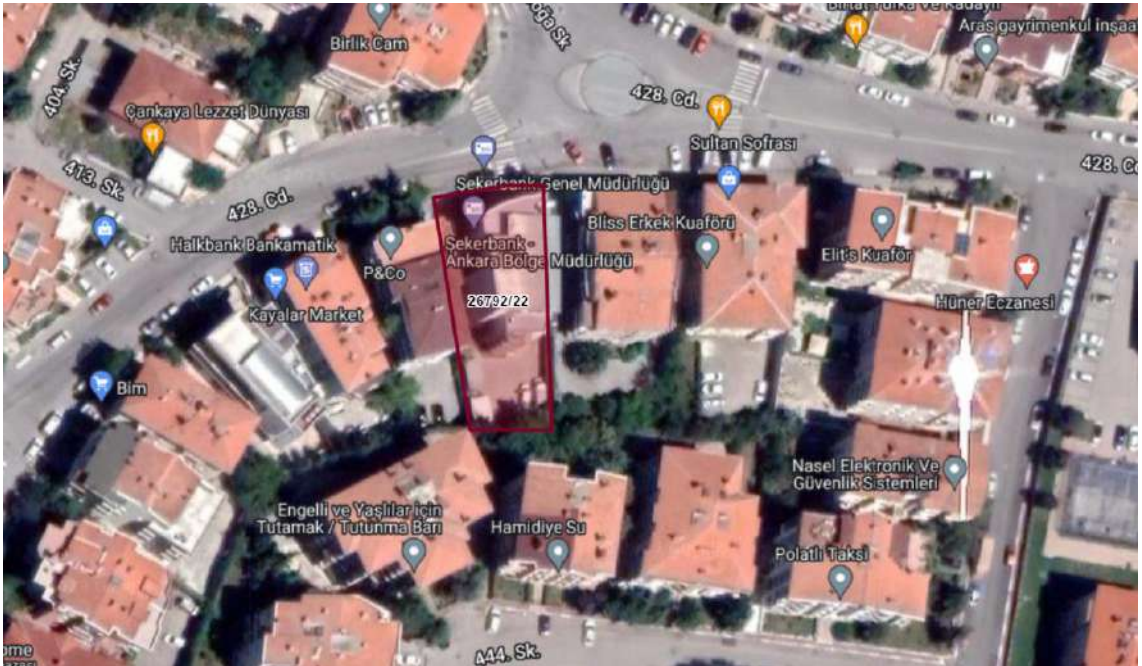
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

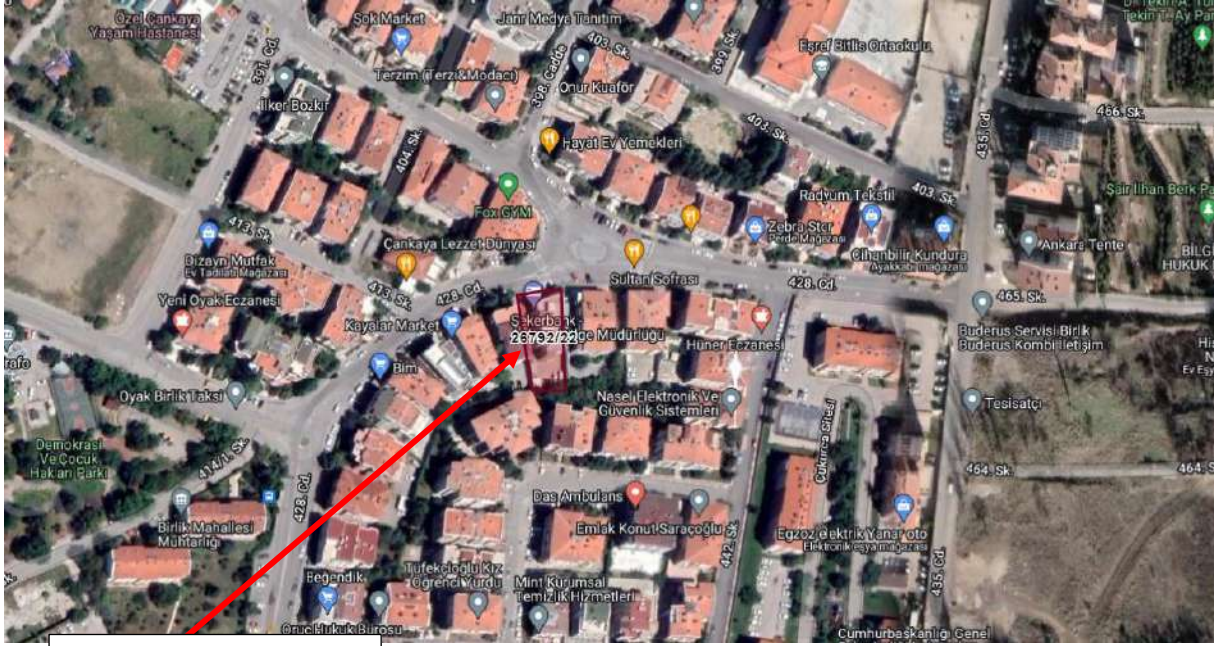
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Ankara ili, Çankaya ilçesinin işlek ve bilinir caddelerinden olan 428. Cadde üzerinde 9 numarada konumlanmıştır. Merkezi konumda olması sebebiyle herhangi bir şekilde ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır.

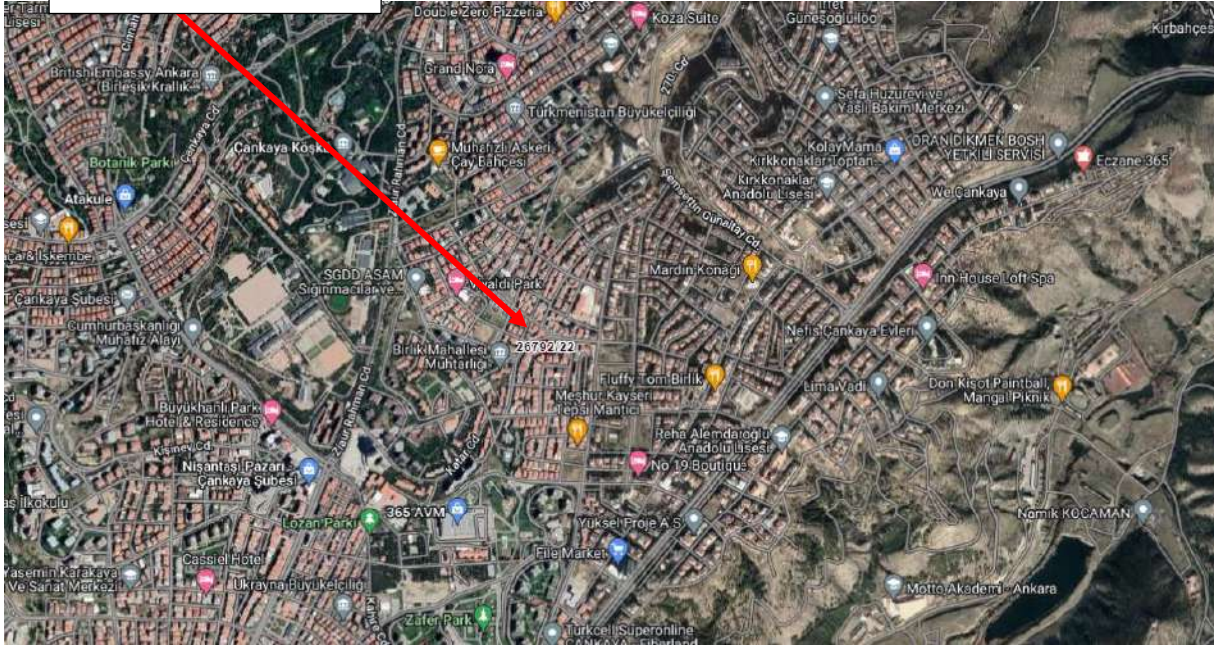
Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapor konusu mülkün bulunduğu 428. Cadde Çukurca (Birlik) Mahallesi'nin konut ağırlıklı yerlerinden bir tanesidir.

Taşınmaz ile aynı cadde de banka şubeleri, günlük ihtiyacı karşılayacak mağazalar, park, cami, okul mevcuttur.





SÖZ KONUSU TAŞINMAZ



Koordinatlar: Enlem: 39.8815 - Boylam: 32.8737

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çukurca
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 26792/22
YÜZÖLÇÜM	: 813,00 m ²
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME KARKAS BİNA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	: TABLO-1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO-1
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNo	: TABLO-1
MALİK – HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – TAM (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	:Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 14-01-2020 - 3659 (MÜŞTEREK)

TABLO -1								
SIRA NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	TAŞINMAZ ID	EKLENTİ BİLGİLERİ
1	1	BİRİNCİ	OFİS	20/100	45	4363	267836	1 NOLU DEPO
2	2	İKİNCİ KAT	OFİS	20/100	45	4364	267837	2 NOLU DEPO
3	3	ÜÇÜNCÜ KAT	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS	30/100	45	4365	267838	3 NOLU DEPO
4	4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	30/100	45	4366	267839	-

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

25.05.2023 tarihinde edinilen Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Y.P.:31/05/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)

**3194 SY.16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR. (18.06.2019-42816) (1-2-3 nolu bağımsız bölümler)

3.4 Değerlemesi Yapılan 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

Söz konusu gayrimenkuller 14.01.2020 tarih 3659 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Ana gayrimenkulün imar durumunda son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada söz konusu 26792 ada 22 Parsel, 1/1000 ölçekli imar planına göre ayırık nizam, 4 kat, T.A.K.S:0.35, K.A.K.S:1.40 “Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje : 20.06.1994 tarihli Mimari Proje

Yapı Ruhsatı : 29.12.1997 tarih 591 no.lu Yapı Ruhsatı

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 06.04.2000 tarih 102/2000 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Kayıt Belgesi : 14.05.2019 tarihli 1-23 nolu bağımsız bölümlerin niteliğinin ofis olarak değiştirilmesi için alınmış 3 adet yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Belgeler tapuya tescil ettirilmiş ve gerekli düzeltme yapılmıştır.

3.9 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

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 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

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için düzenlenmiş 13.02.2020 tarih, M24067DECDB49 belge numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm,[60] yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

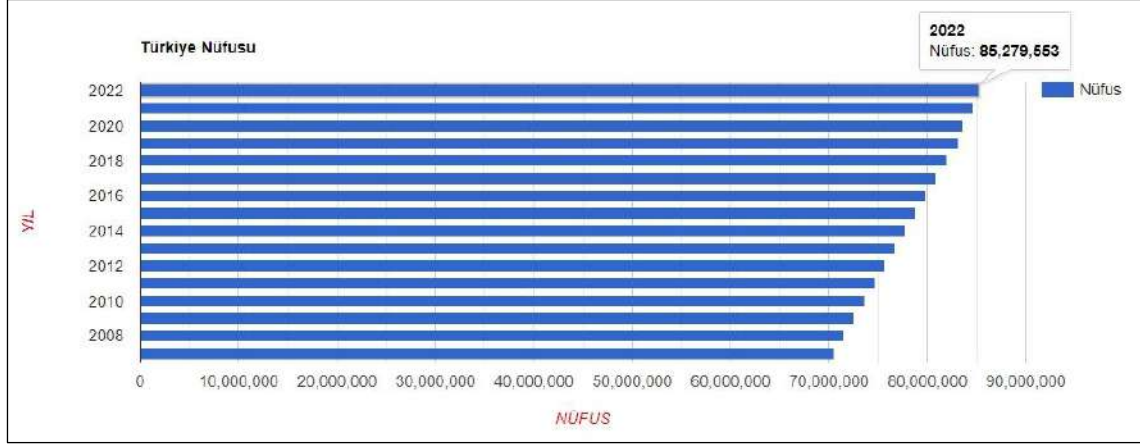
Çankaya ilçesi Ankara ilinin en yüksek birinci nüfusuna sahip ilçesidir. Nüfusun tamamı kentte yaşar. Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında, onlarca lise bulunmaktadır. Çankaya'daki on adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yükseköğrenim görmektedir. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri ilçede yer almaktadır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya'dadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya'daki üniversitelere sadece Ankara'dan değil, Türkiye'nin dört köşesinden ve ülke dışından öğrenciler gelmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk'ün mozolesinin bulunduğu Anıtkabir, Atatürk'e ait eşyaların da sergilendiği bir müze olarak ilçe sınırları içerisinde yer alır. İsmet İnönü Evi, Türkiye Cumhuriyeti 2. Cumhurbaşkanı İsmet İnönü'nün 1925'ten 1973'te ölümüne kadar 48 yıl yaşamış olduğu yer olarak, müze biçiminde varlığını sürdürmektedir. Orta Doğu Teknik Üniversitesi içerisinde yer alan ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi'nin kuruluş amacı; MÖ 7000 yılından beri Anadolu'da gelişen teknolojinin tarihini belgelemek ve günümüz teknolojisini sergilemektir. Türkiye Büyük Millet Meclisi yerleşkesinde yer alan Atatürk ve Meclis Müzesinde, 1920 ve 30'lardan kalma, Meclis, İnkılaplar ve Atatürk ile ilgili çeşitli belge ve fotoğraflar teşhir edilmektedir. Beşevler'de yer alan Atatürk Eğitim Müzesinde, Türk Eğitim Tarihi ile ilgili belge, eşya, kitap teşhir salonları, kütüphane ve Başöğretmen Atatürk arşivi bulunmaktadır. MTA Tabiat Tarihi Müzesinde, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün kuruluşundan bugüne kadar yapılmış jeolojik çalışmalar sırasında bulunan mineraller, taş örnekleri, fosiller sergilenmektedir. TRT Müzesinde, 1981 yılında eski radyo malzemeleri toplanarak sergilenmektedir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

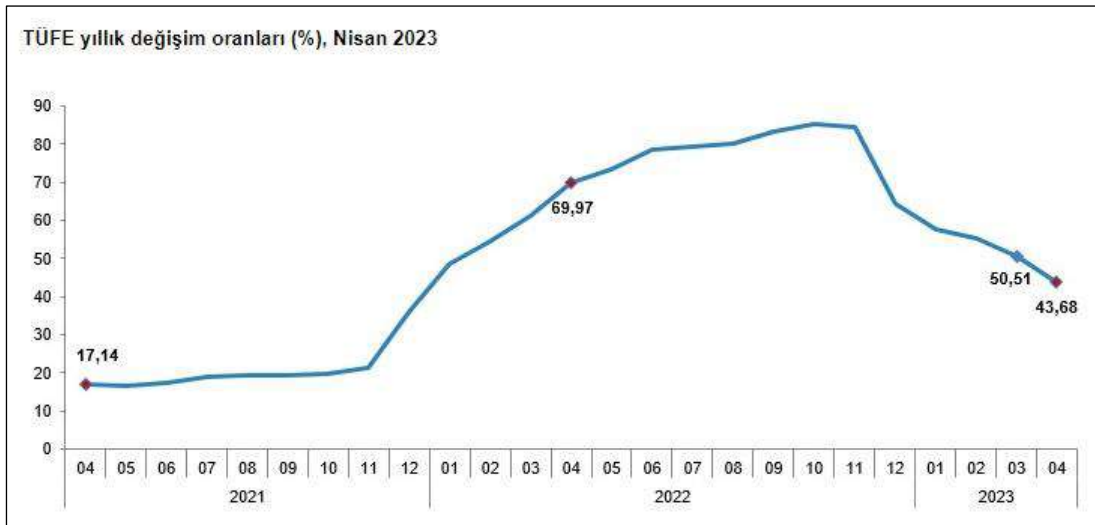
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

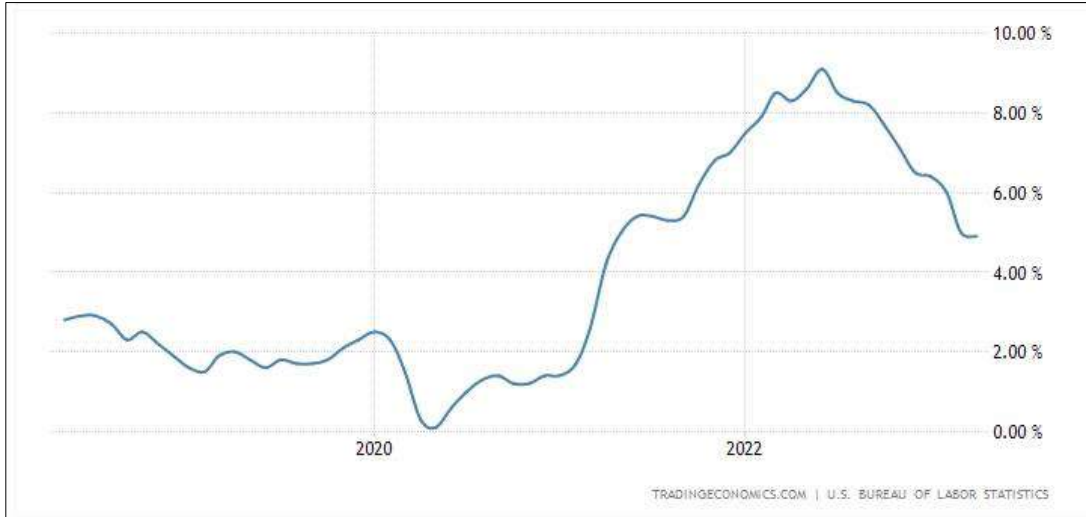


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

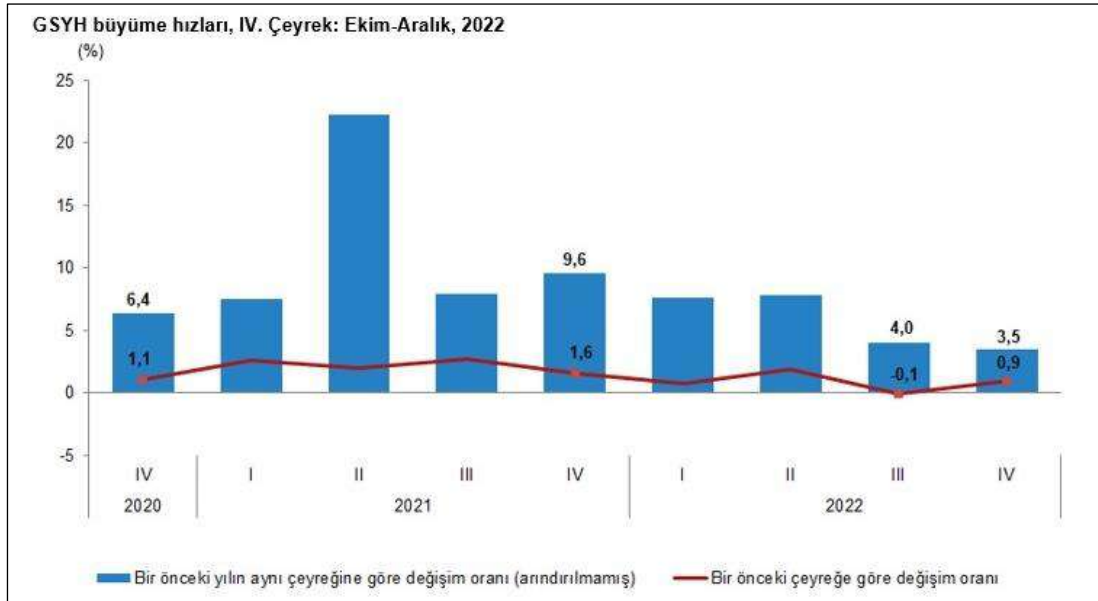


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

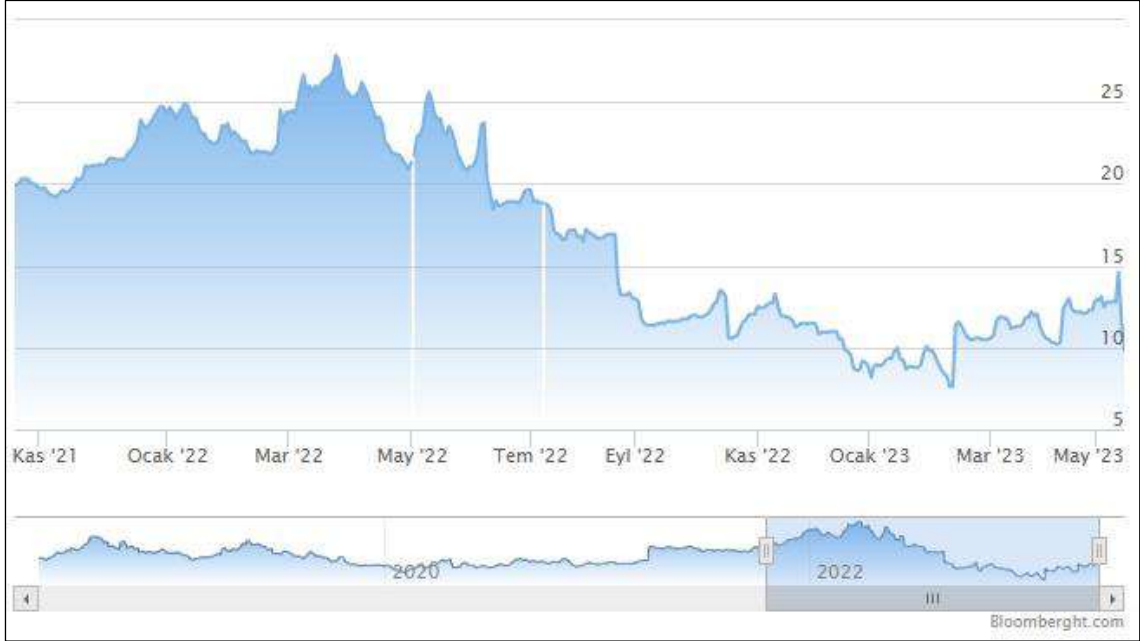


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

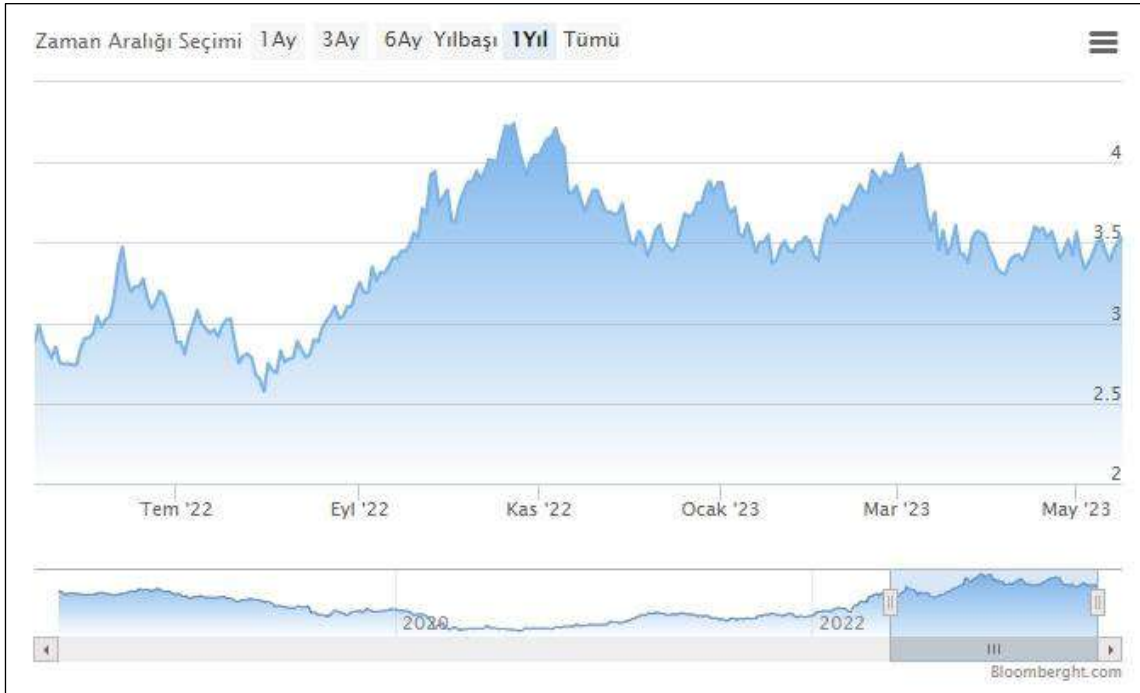
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



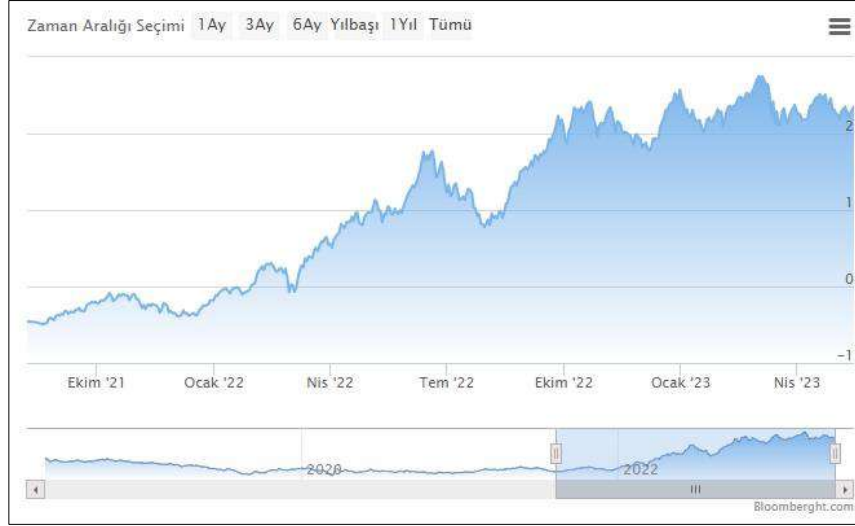
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

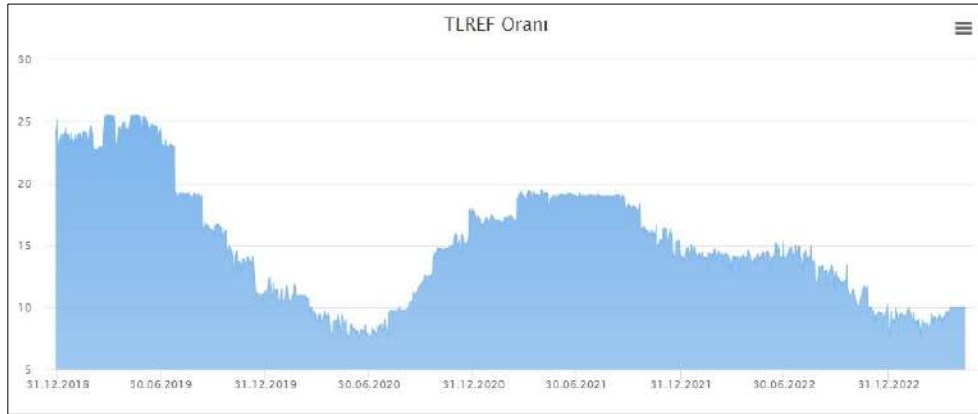


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

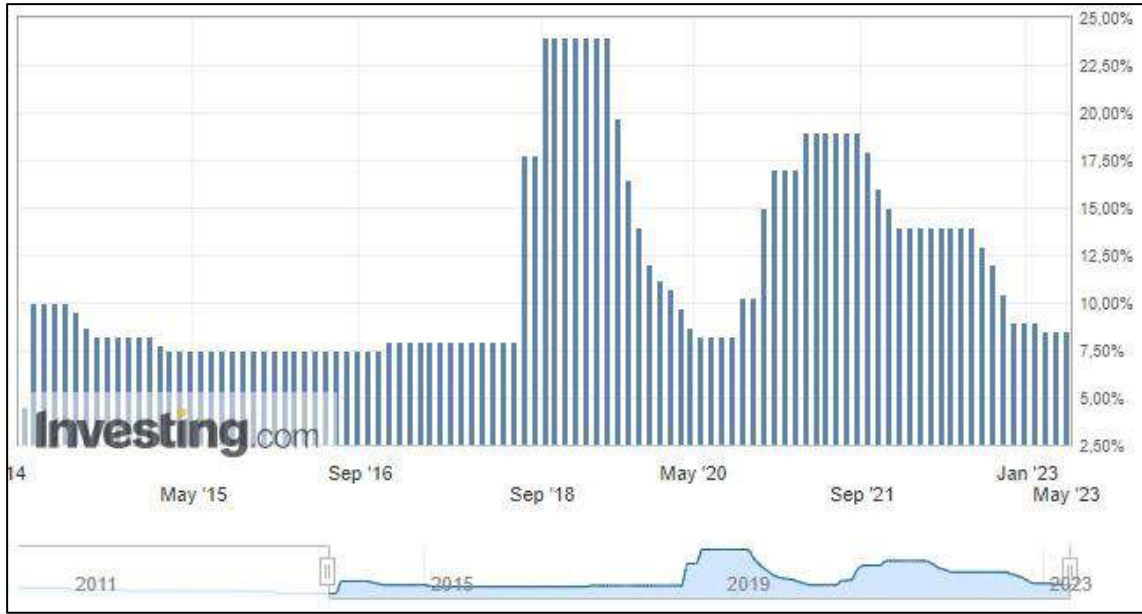


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

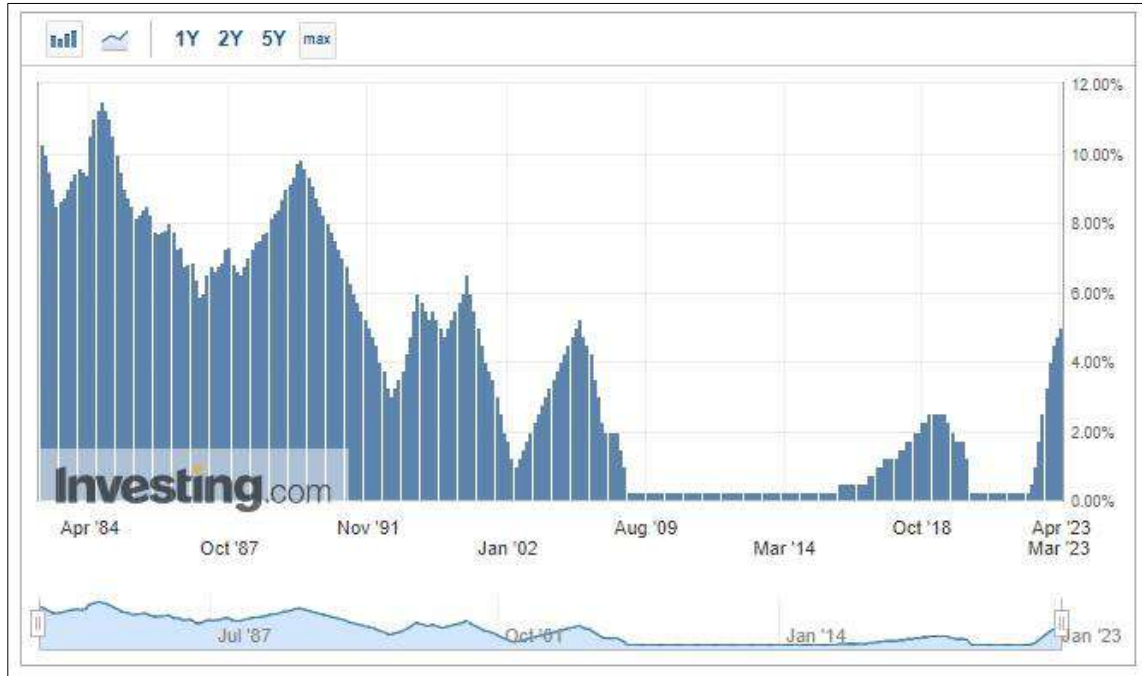


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



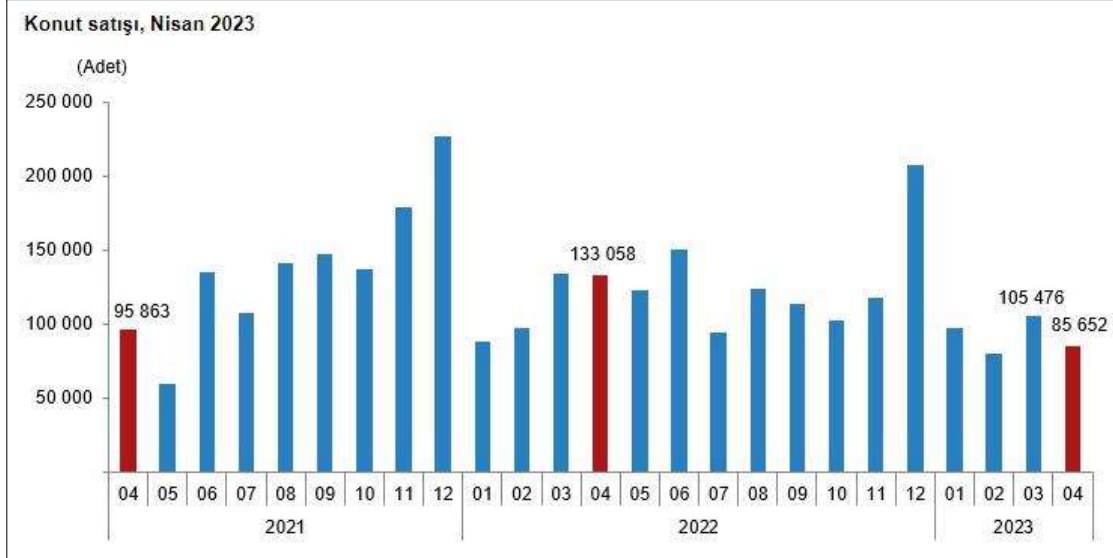
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

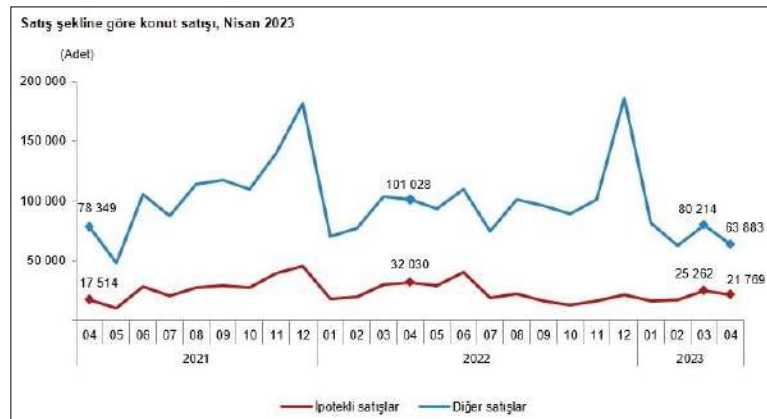
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

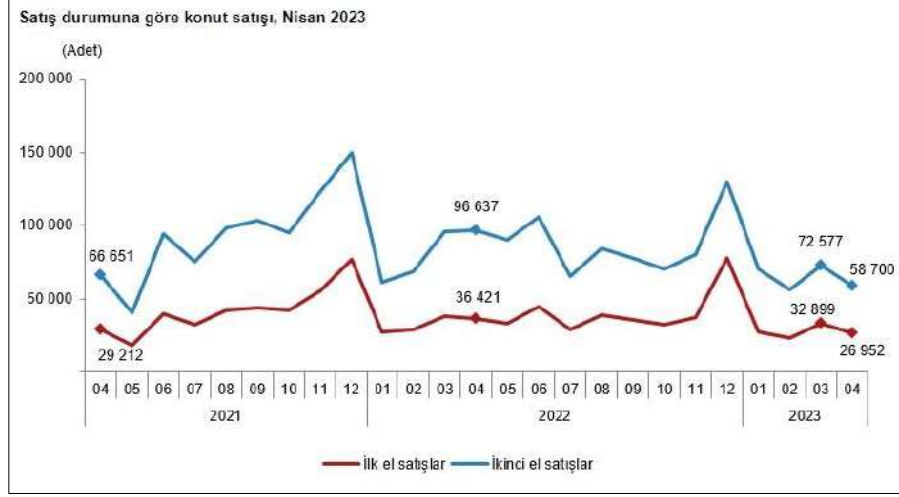


	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

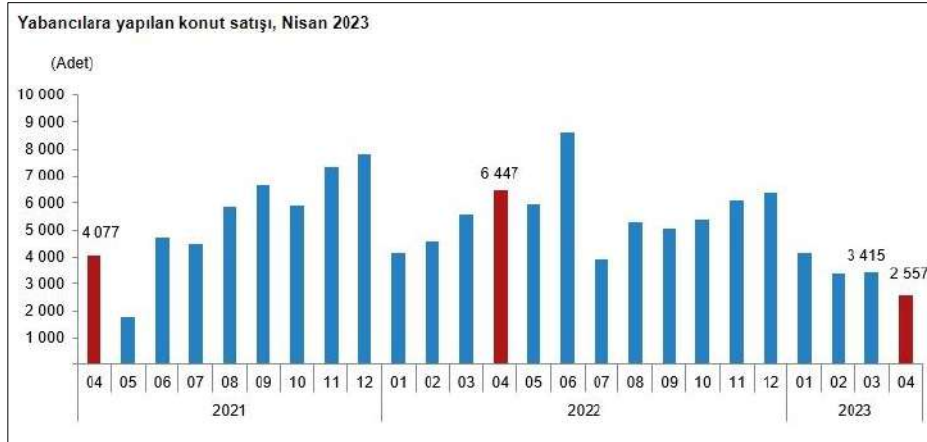
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



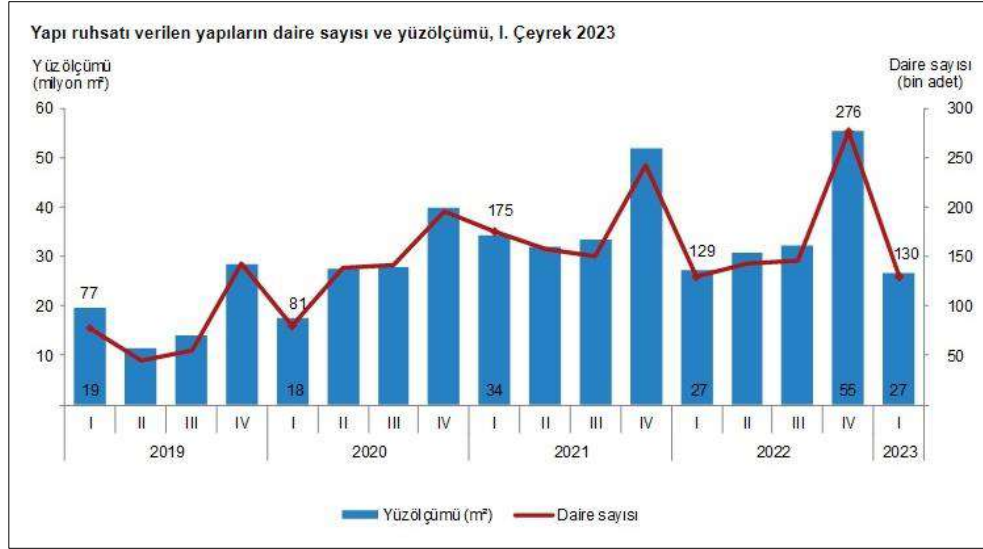
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 1024 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



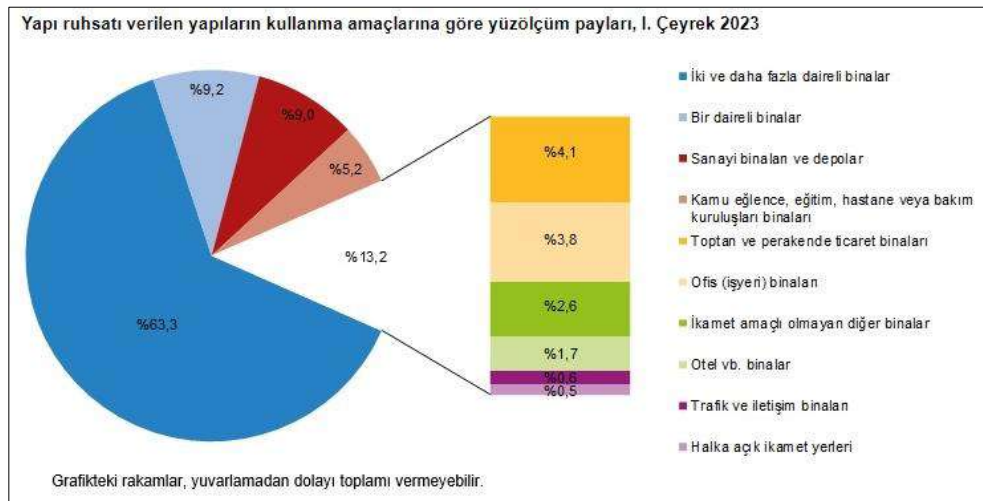
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



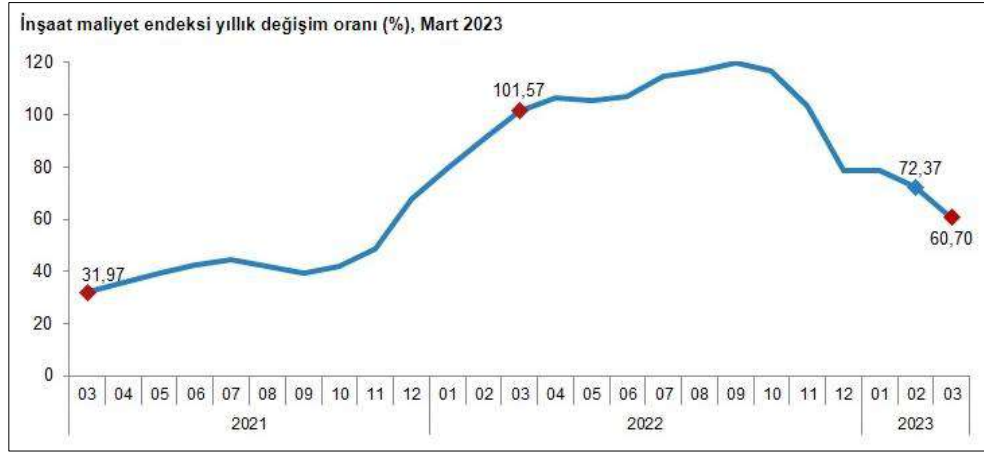
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 558	44,1	724 096	30,4	151 260 112	34,3
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 366 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 778 622	15,6
	III	30 444	20,3	149 586	6,0	33 313 173	19,5
	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 265	30,5
2022		127 623	-7,9	693 698	-4,2	145 527 048	-3,8
	I	26 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 662 168	-3,5
	III	28 269	-7,1	145 303	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	275 571	13,8	55 471 675	7,1
2023	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

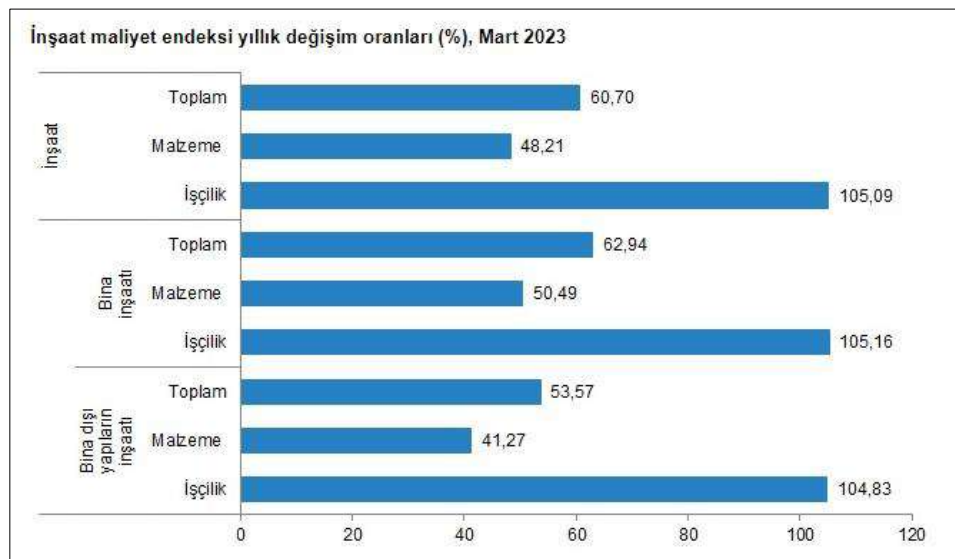
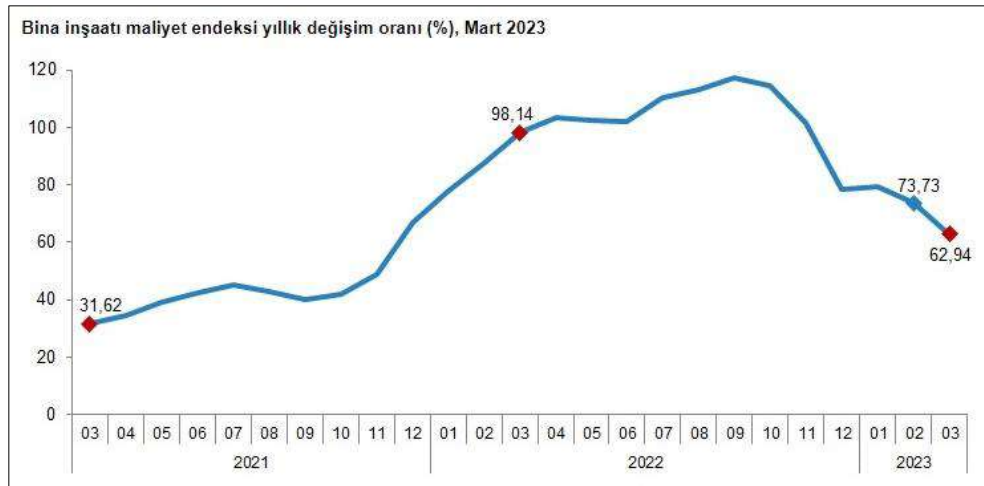
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



4.3 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.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 813,00 m² yüzölçümüne sahip olup “BETONARME KARKAS BİNA” vasıflıdır. Geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahip olan parsel topografik açıdan düz konumdadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1 adet bodrum, Zemin, 3 adet Normal ve 1 adet çatı katından oluşmaktadır. Binanın tamamı Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Bina girişi 428. Cadde üzerinde zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Ancak mimari projesinde ana giriş olarak tanımlanan alan kapatılmış yerine “4” numaralı bağımsız bölümden giriş açılmıştır.

Taşınmaz bodrum katında, bilgisayarlı eğitim salonu, kasa odası, network odası, arşiv odası, garaj girişi ve ıslak hacimler bulunmaktadır. Zemin katta, güvenlik alanı, bekleme alanı, revir, ofisler ve genel sirkülasyon alanı, 1. Katta, müdür odası, toplantı ve eğitim salonu, ofisler, 2.katta, ofis alanları toplantı odası, ıslak hacimler ve müdür odası, 3.katta makam odası, açık ofis alanı ve ıslak hacimler, çatı alanında ise açık ofis, müdür odası, ıslak hacimler ve teras bulunmaktadır. Çatı katında teras alanından kullanım alanına yaklaşık 94 m² dahil edilmiştir. Taşınmaz sirkülasyon alanı zeminleri granit kaplı, ofis ve müdür odası alanları halı kaplı ve ıslak hacim zeminleri ise seramik kaplıdır. Tavanlarda asma tavan mevcut olup duvarlar iç cephe boyalı, ıslak hacim duvarları ise seramik kaplamalıdır. Söz konusu taşınmaz genel olarak bakımlı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

Değerleme konu taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm yapı kayıt belgesine göre 290,31 m², 2 nolu bağımsız bölüm 297,91 m², 3 nolu bağımsız bölüm 381,93 m² alana sahiptir. 4 nolu dükkan alanı ise onaylı mimari projesine göre 274,85 m²’dir. İlave olarak binada yaklaşık 459 m² ortak alan bulunmaktadır. Taşınmazların mahallinde tespit edilen alanları, yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlar ile uyumludur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu bağımsız bölümler içerisinde yapılan kullanıma ilişkin bölümlendirmeler basit tadilatla eski haline dönüştürülebilir nitelikte olup ruhsata aykırı durum yoktur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.7 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

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ 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 değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Atakule manzaralı, benzer yapı özellikli, 160 m² olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 4.450.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 501 424 22 33

Emsal 2 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Büyükesat Mahallesi'nde yer alan, benzer yapı özellikli, 135 m² olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 2.350.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 312 242 22 33

Emsal 3 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Cinnah Caddesi'ne cepheli, yaklaşık 30 yıllık binada bulunan, 125 m² olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 1.550.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 312 446 46 40

Emsal 4 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, plaza içerisinde, benzer yapı özellikli, 170 m² olarak beyan edilen emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 3.200.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 312 504 55 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	160,00m²		135,00m²		125,00m²		170,00m²	
Satış fiyatı	4.450.000 TL		2.350.000 TL		1.550.000 TL		3.200.000 TL	
m² birim fiyatı	27.813 TL		17.407 TL		12.400 TL		18.824 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	15%	-	15%	-	15%	-	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiye	10%	-	10%	+	30%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	19.469 TL		15.667 TL		13.640 TL		17.882 TL	
Ortalama Birim fiyat	16.664TL/m²							

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha düşük olduğu cadde üzerinde konumlu, 80 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 1.450.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 312 496 45 96

Emsal 6 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu cadde üzerinde konumlu, 130 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 2.450.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 554 611 77 66

Emsal 7 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede konumlu, 260 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 4.650.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 533 052 23 60

Emsal 8 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari hareketliliğin daha yüksek olduğu bölgede konumlu, 232 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli emsal taşınmaz pazarlıklı olarak 4.500.000-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 312 496 12 12

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	80,00m²		130,00m²		260,00m²		232,00m²	
Satış fiyatı	1.450.000 TL		2.450.000 TL		4.650.000 TL		4.500.000 TL	
m² birim fiyatı	18.125 TL		18.846 TL		17.885 TL		19.397 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	15%	+	5%	-	5%	-	10%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiye	15%	-	0%	+	10%	+	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	17.219 TL		16.962 TL		17.885 TL		17.457 TL	
Ortalama Birim fiyat	17.380TL/m²							

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ofis olarak kullanıma uygun 330 m² alanlı, 11 odalı taşınmaz 30.000 TL1 bedelle kiralıktır. Emsal konum olarak taşınmazlara göre avantajlıdır.

İlgilisi: 0 312 440 63 00

Emsal 10 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ofis olarak kullanıma uygun 300 m² alanlı, 6 odalı taşınmaz 25.000 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 312 417 03 04

Emsal 11 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Turan Güneş Bulvarında, ofis olarak kullanıma uygun 120 m² alanlı 2+1 oturumlu taşınmaz 10.000 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 654 96 01

Emsal 12 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ofis olarak kullanıma uygun 260 m² alanlı 3+1 oturumlu taşınmaz 20.000 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 258 55 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	330,00m ²		300,00m ²		120,00m ²		260,00m ²	
Satış fiyatı	30.000 TL		25.000 TL		10.000 TL		20.000 TL	
m ² birim fiyatı	91 TL		83 TL		83 TL		77 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	30%	-	20%	-	20%	-	30%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiye	0%	-	0%	+	10%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	59 TL		63 TL		54 TL		50 TL	
Ortalama Birim fiyat	56TL/m ²							

Emsal 13 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari yoğunluğun daha yüksek olduğu bölgede konumlu, 80 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 10.000-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 312 803 73 19

Emsal 14 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde konumlu, 200 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 10.500-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 312 430 19 19

Emsal 15 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara nazaran ticari yoğunluğun daha düşük olduğu bölgede konumlu, eşyalı 75 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 8.500-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 312 803 73 19

Emsal 16 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın cadde üzerinde konumlu, 90 m² olarak beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 9.750-TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 531 278 08 31

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16	
Brüt alanı (m ²)	80,00m ²		200,00m ²		75,00m ²		90,00m ²	
Satış fiyatı	10.000 TL		10.500 TL		8.500 TL		9.750 TL	
m ² birim fiyatı	125 TL		53 TL		113 TL		108 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	30%	-	0%	-	10%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiye	0%	-	0%	+	20%	-	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	81 TL		50 TL		96 TL		81 TL	
Ortalama Birim fiyat	77TL/m ²							

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



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda yapı mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Bölgede ticari potansiyel düşük olup dükkan ve ofis nitelikli taşınmazların birim değerleri yakındır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkan birim fiyatlarının 16.000-TL/m² ile 18.000-TL/m² ve yine benzer özellikli büro birim fiyatlarının 15.000-TL/m² ile 17.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için 60,00-80,00- TL/m² arasında, ofis nitelikli taşınmazların ise 50,00 ile 60,00-TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, katı, yapı yaşı, mimari özellikleri, ulaşım imkanı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Çatı katında bulunan ofis alanı normal kattaki ofislere göre daha büyük olduğundan %5 olumsuz şerefiye uygulanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI					
B.B. NO	KAT	NİTELİK	BRÜT KULLANIM ALANI (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
1	1	OFİS	290,31	₺16.664,00	₺4.837.725,84
2	2	OFİS	297,91	₺16.664,00	₺4.964.372,24
3	3	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS	381,93	₺15.830,80	₺6.046.257,44
4	4	DÜKKAN	274,85	₺17.380,00	₺4.776.893,00
TOPLAM			1245		₺20.625.248,52

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam **20.625.000,00- TL** değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm vasfında olması nedeni ile değerlendirme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (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, (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 18-25 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 20 yıl, ofis kullanımında bulunan üst katlar için ise yaklaşık 22,5 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari için 0,05, ofis için 0,0454 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Çatı katında bulunan ofis alanı normal kattaki ofislere göre daha büyük olduğundan %5 olumsuz şerefiye uygulanmıştır.

B.B. NO	KAT	NİTELİK	ALAN	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞER (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	1	OFİS	290,31	₺56,00	₺16.257,36	₺195.088,32	4,54%	₺4.297.099,56
2	2	OFİS	297,91	₺56,00	₺16.682,96	₺200.195,52	4,54%	₺4.409.592,95
3	3	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS	381,93	₺54,00	₺20.624,22	₺247.490,64	4,54%	₺5.451.335,68
4	4	DÜKKAN	274,85	₺77,00	₺21.163,45	₺253.961,40	5,00%	₺5.079.228,00
TOPLAM			1245		₺74.727,99	₺896.735,88		₺19.237.256,19

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~19.237.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri yaklaşık 75.000 -TL olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapı mevcut olup proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde zemin katlar ticari, üst katlar konut olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerleme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatların taşınmazın tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

6.5 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

6.7 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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bina olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 Ada 22 numaralı parselde bulunan "BETONARME KARKAS BİNA" vasıflı taşınmazın içerisinde yer alan dükkan ve ofis nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa kira değeri şu şekildedir;

Rakamla; **20.625.000,00-TL** ve Yazıyla (**Yirmi Milyon Altı Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası**)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 24.337.793,26-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Yazılı İmar Durumu Belgesi ve İmar Paftası

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:37



Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (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/ilçe:	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 KAT//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 Pay/	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	30	30	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) 01gjiFC981z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:37

**Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (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:	/BİRİNCİ//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	20	20	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 - 42815	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MvFp6JRVm48 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:37



Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (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:	267837	AT Yüzölçümü(m2):	813.00
İl/ilçe:	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:	/İKİNCİ KAT//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	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

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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150075	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20	20	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) m3hEEfSR0uJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:37



Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267838	AT Yüzölçümü(m2):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFIS
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ KAT//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	30	30	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-01-2020 3659	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

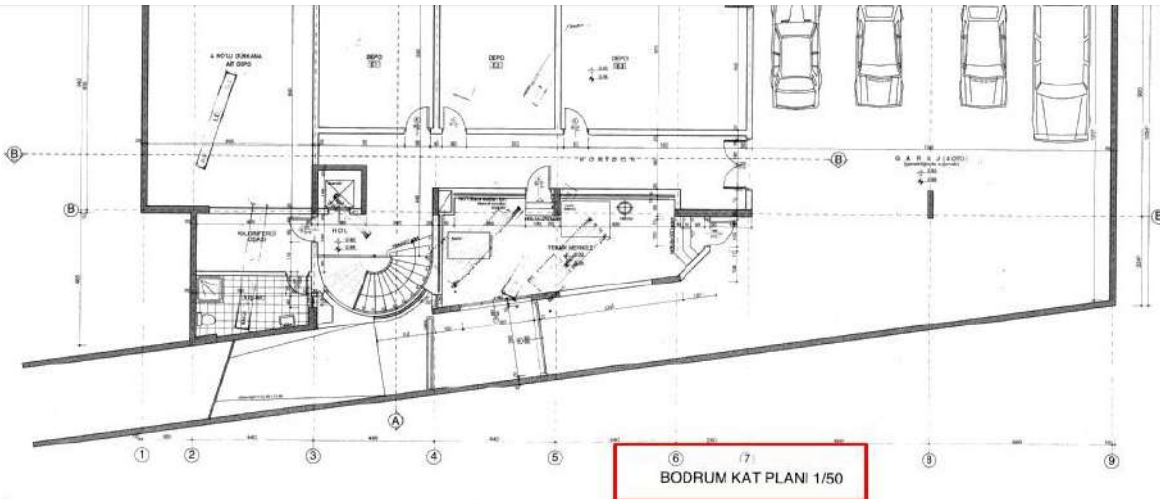
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 SY.16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 18-06-2019 11:22 - 42816	

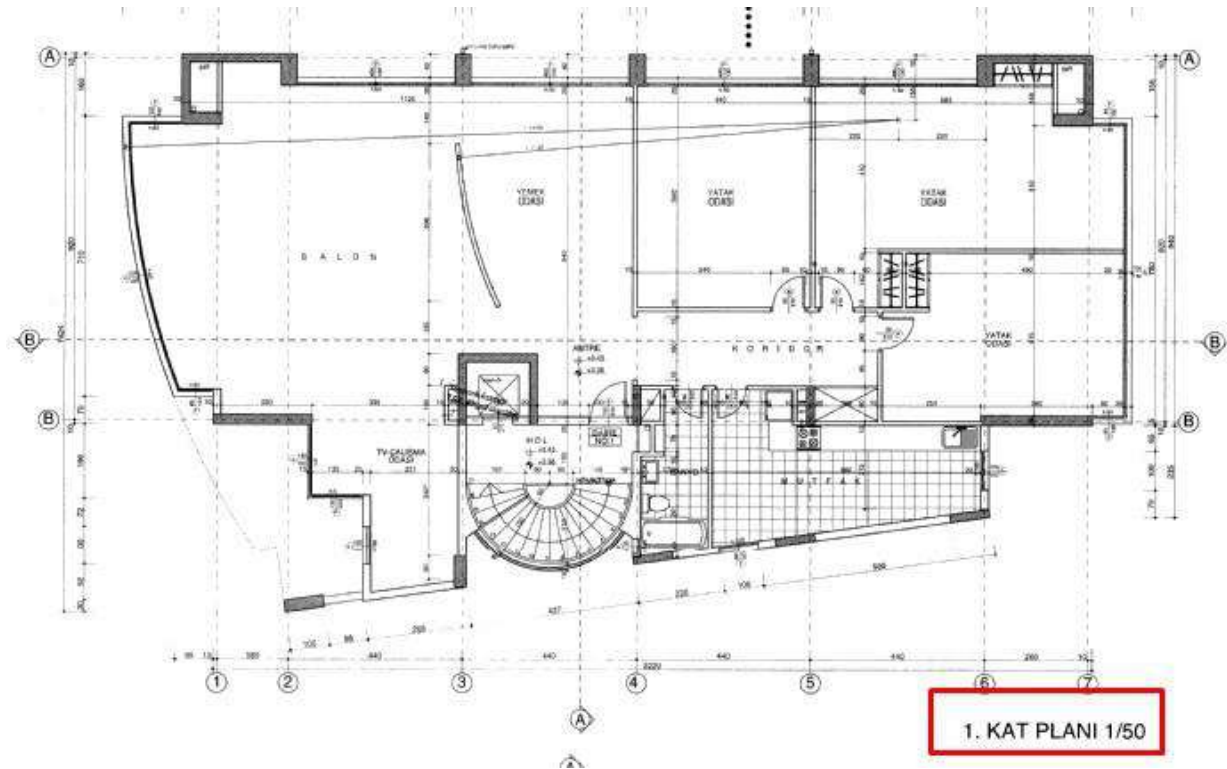
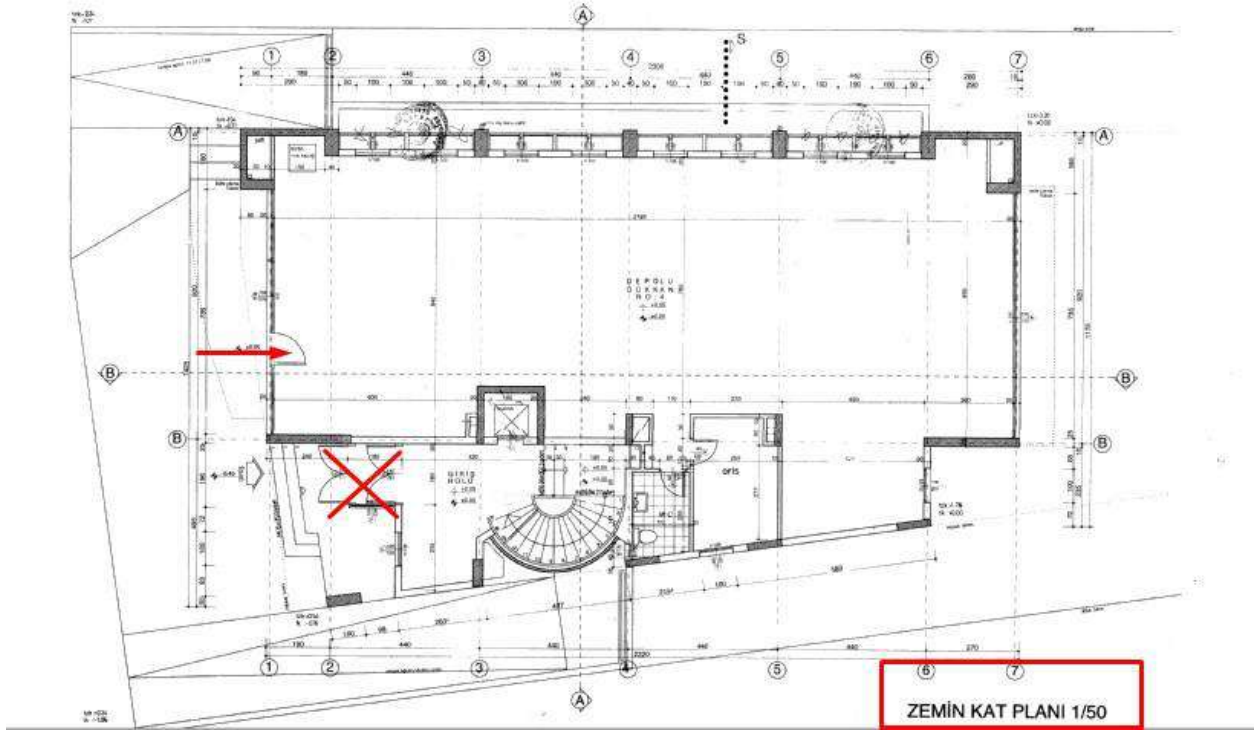
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 84JTOjRoX50 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

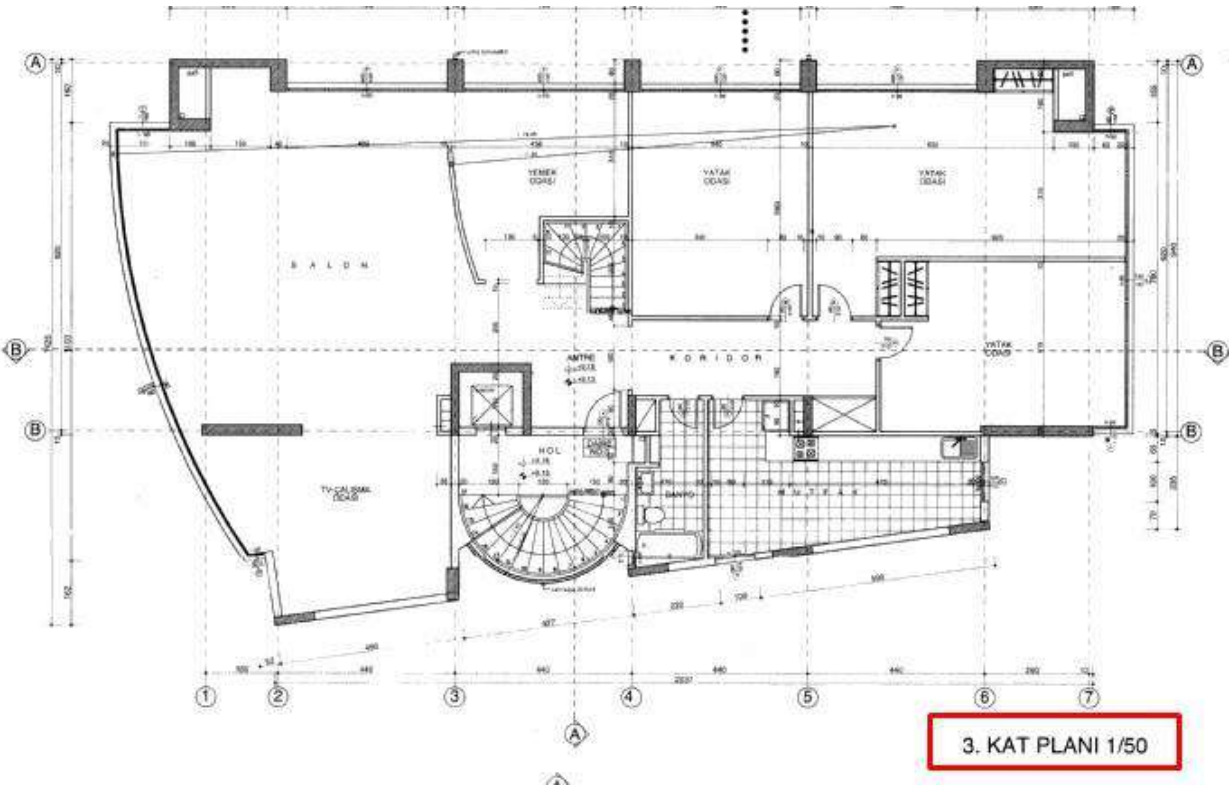
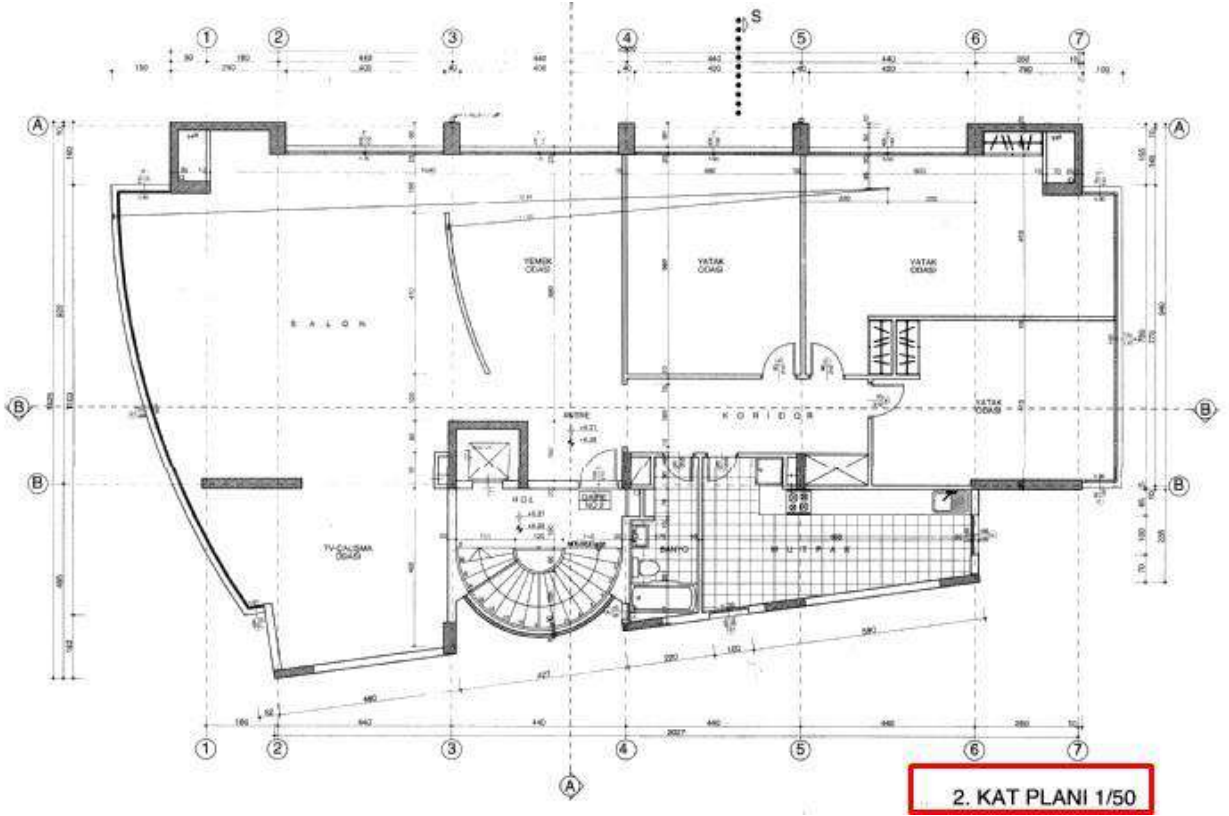
2 / 3

KULLANIM AMACI		K O N U T						
ARZININ								
BİTİRİME	İLÇESİ	Mahalle/Köy	Sokak	Pafta	Ada	Parsel no	İmar Durumu	
CANKAYA		BİRLİK			26792	22		
ODALAR ARASI ORTAK BEĞE UYGULAMASINA GÖRE YAPININ								
Mimarî hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Kat adedi	Alanım (m ²)	Maliyet gurubu	İnşaat süresi	Tasvirî sistem	En büyük açıklık	En büyük yükseklik
III		5	2000	III/B		b a karkas		
MİMARİ PROJE GRUBU	İsim	Unvan	Dipl. No	Oda No	İmza	Proje Aşaması	Pafta adı	
TASARIM	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16320	<i>[Signature]</i>		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	
ÇİZEN								
KONTROL	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16320				
ODA VİZESİ						Pafta no	İlgili pafta	
						Harsh Akademi 97 Otok 1/200 1/50 1/20		
						Revizyonlar		
NCM MİMARLIK LTD. STİ. Y. Nami HATIRLI / Nami HATIRLI K. B. Sokak 19/2 A. Ayrancı 06690 Ankara Tel: 426 1865 4273302 Fax: 467 660								

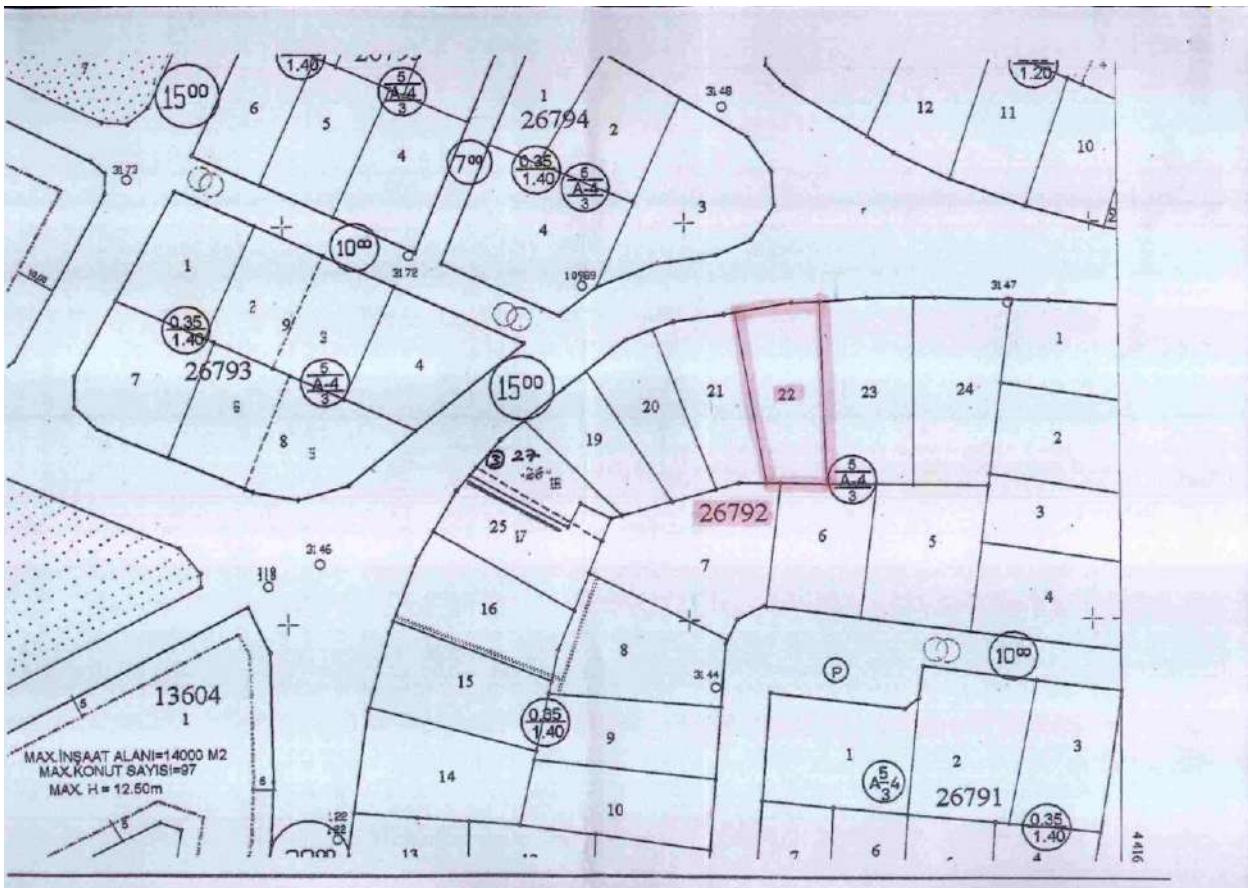
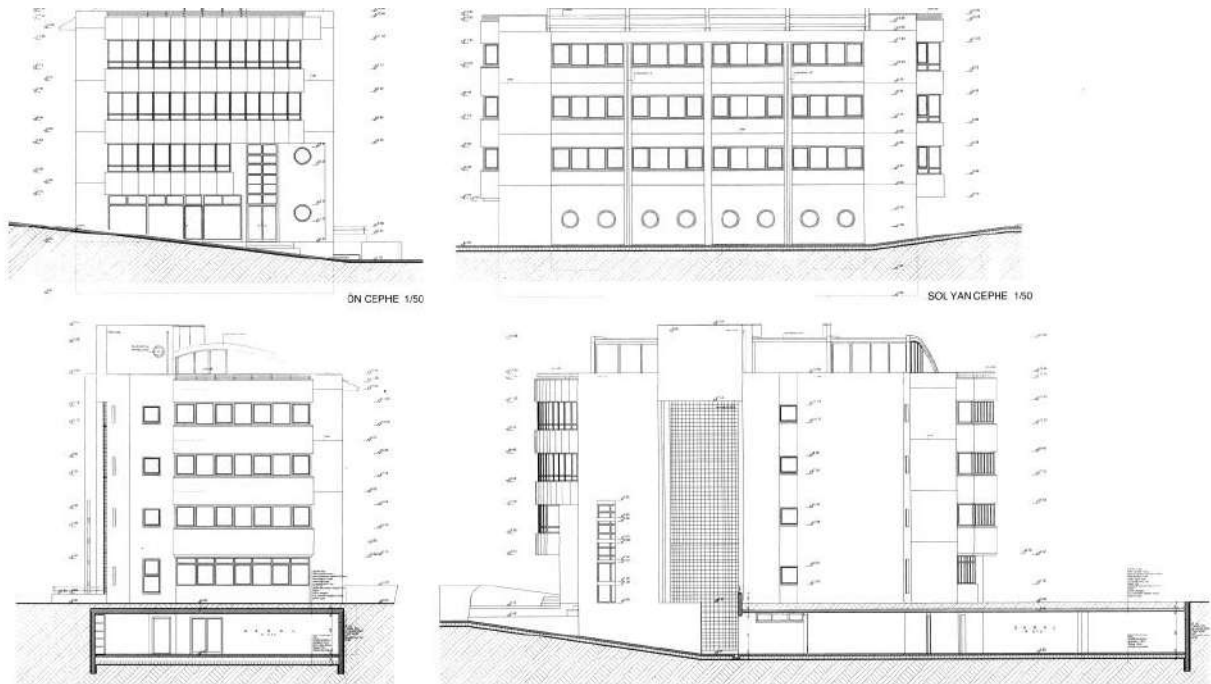




Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

0.12.2022-591984



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.01.07-591984
Konu : Çukurca Birlik Mah.26792/22, Kavaklıdere
Mah.4901/21 Parsel(İmar Durumu Bilgisi)

20.12.2022

ŞEKERBANK T.A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
Birlik Mahallesi 428.Cadde No:9
Çankaya/ANKARA

İlgi : 24.11.2022 tarihli ve E-580344 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Çankaya İlçesi Kavaklıdere Mahallesi 4901 ada 21 sayılı parsel 2 nolu bağımsız bölümün ve Çukurca Mahallesi 26792 ada 22 sayılı parsel 1, 2, 3, 4 nolu bağımsız bölümlerin imar durum bilgilerinin tarafınıza gönderilmesi istenilmektedir.

Bağımsız bölümlere ilişkin imar durumu bilgisi bulunmamakla birlikte, bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemede;

-Kavaklıdere Mahallesi, imarın 4901 ada 21 sayılı parselin 59500 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, parselin onanlı imar planında ve Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımı Konut, yapılaşma şekli ise Blok Nizam 6 Kat olduğu, 20 m² yola terkinin bulunduğu, ayrıca parselin bulunduğu alanın, Çankaya Belediye Meclisinin 03/05/2005 tarih ve 418 sayılı kararı ile kabul edilerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/07/2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde kaldığı,

-Çukurca Birlik Mahallesi, imarın 26792 ada 22 sayılı parselin 81054 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, onaylı uygulama imar planında Ayrık Nizam 4 Katlı Konut alanında kaldığı, yapılaşma koşullarının TAKS: 0.35, KAKS:1.40 olduğu tespit edilmiş olup, parsellerin imar durumlarını ve yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon plan örnekleri ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Söz konusu taşınmazlara ait işlemli dosyasında bulunan yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, m² cetveli ve kat planlarının Müdürlüğümüz Arşiv Otomasyon Bürosunda harç ücreti yatırılmak kaydıyla, suret belgelerinin temin edilebileceği hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:

- 1- Plan Örn. (2 sayfa)
- 2- MİA Plan Notları. (1 sayfa)
- 3- 81054 Nolu Plan Notları. (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSEL9SK0LT Pin Kodu : 10582

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55

Web: www.cankaya.bel.tr

Keş Adresi: cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma İrfan
Unvanı: Harita Teknikeri



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



DIKKAT Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı 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 Belgenin tarihi 06.04.2000	3 Belgenin numarası 102/2000	4 Belgenin veriliş maksadı tamamı	Kod
5 Mahalle, cadde/sokak, bina no Çukurca						
6 Pafta	7 Ada no 26792	8 Parsel no 22	9 İmar durumu tarihi 07.04.1997	10 İmar durumu numarası 4919		
11 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya İr.Böl.T.S.		12 Tapu tescil belgesi tarihi 22.12.97	14 Isınma türü kal.	Kod	16 Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 29.12.1997/591	17 Varsa ek ruhsatname- nin tarihi ve numarası
13 Tapu tescil belgesi no		15 Yakıt türü D.gaz	Kod			
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 20
19 Bağlı olduğu vergi dairesi Sağmenler V.D.		20 Vergi Dairesi sicil numarası 7220052002	24 Bağlı olduğu vergi dairesi Sağmenler 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	29 Yüzölçümü (m ²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi üstünde kat sayısı
konut		3	943		1	4+Ç.A. 5+Ç.A.
depolu dükkan		1	283			
ortakyer			453			
Toplam		4	1679			
37 İnşaatın toplam maliyet kaymeti (arsa hariç) 43.349.273.253		38 Alındığı 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	
44 Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☒ Asansör ☐ Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)						
45 Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama İmarın 26792 ada 22 parselinde inşaa edilen binanın bodrum katında; Apt. ait teknik merkez, kaloriferli yeri, etopark+ sığınak, dükkan ve dairelere ait 1'er adet depo, zemin katında; 1 adet depolu dükkan, 1.2. katlarında; 1'er adet daire, 3. katında; 1 adet çatı- aralı+ teraslı daireden toplam 1 depolu dükkan, 3 daireli bina.						
46 Konutla ilgili özellikler		47 Dairelerin özellikleri				
Konutun	Oda sayıları	Toplam	Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke
	1 2 3 4 5 6 7+		3	3	3	
Daire sayısı			olmayan			
Bir dairenin Yüzölçümü			Toplam	3	3	3
Yükârda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsat ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30 uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmıştır.						
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 BOĞANOĞLU		
51 Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Songül ÇOKBİLEN		52 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih Halim BAĞCI				
İnş.Müh. Yapı Kul.İz.Şf.		İnş.Müh. İzniler Şb.Md.				

TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 8737

VARSA 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 ODELEN VERGİLERE ALT BELGENİN				62 Daire sahibi
58 Düzenlendiği vergi dairesi	59 Cinsi	60 Tarih	61 Numarası	
Veraset ve Harçlar V.D.	B.vergisi	15.12.99	30662	Pasiner A.Ş.
bedrum kattaki müştemilat kısımları ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, komürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü de birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı 3 adet daire, 1 adet dükkan veya 1 adet diğer kullanımlar tasamamı Belediyeye 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 dükkan 278m², 297m², 368m² 4 nolu depolu dükkan 283m²				
ACIKLAMA Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır 4) Belgenin Veriliş Maksudı: 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, ardiye, garaj, hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atolye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmî, bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti: İnşaatın yuzölçümü 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 hariçtir 39) Yapının Arsa Değeri: En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir 40) Toplam Maliyet: İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir 41) İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır 42) İskeletin Dolgu Maddesi: Saç çelik, 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 ilgili Özellikler: Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işaret 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 ilgili Açıklama: Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve tamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır 46-47) Konutla ilgili Özellikler: Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yuzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yuzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, heta (WC), parke vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır				

YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

1 Ruhsatı veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü				2 Ruhsat tarihi 29 ARALIK 1997		3 - Ruhsat numarası - 591 -		
4 Ruhsatın veriliş maksadı Yeni İnşaat Ruhsatı		5 Mahallesi Çukurca		6 Pafta no ---		7 Ada no 26792		
8 Parsel no 22		9 İmar durumu tarihi 07.04.1997		10 İmar durumu numarası 4919		11 Isınma türü Kal+Asn.		
12 Yakıt türü D.gaz		13 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.		14 Tapu tescil belgesi tarihi 22.12.1997		15 Tapu tescil belgesi numarası ---		
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
16 Adı soyadı / 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 Çankaya/ANKARA				24 Adresi Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA				
25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26 Ünite sayısı	27 Yüzölçümü	28 Yol seviyesi altında kat sayısı	29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30 Toplam kat sayısı	31 Yapının yüksekliği	32 1 m ² 'sinin maliyeti	
Konut	3	1303	1	4+Ç.A.	5+Ç.A.	12.00	25.818.507.-	
Depolu Dükkan	1	376						
Toplam	4	1679						
35 İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 43.349.273.253.-			36 Ait olduğu yıl 1997		37 Yapının arsa değeri 487.800.000.-		38 Toplam maliyet (Arsa dahil) 43.837.073.253.-	
39 İskeletin cinsi B.A.K.		40 İskeletin dolgu malzemesi Gaz Beton		41 Yığma yapının cinsi ---				
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MESULUN (TUS)				
42 Mimari proje 16.10.1997				49 Adı soyadı Erdoğan ERÇELİK				
43 Statik proje 03.12.1997				50 Adresi Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA				
44 Tesisat projeleri Su+Kal Prj:27.11.1997 Elk Prj:18.12.1997 D.gaz Prj:15.08.1997				51 Taahhüdü ANK.33.Not.22.12.1997 gün ve 64489 sayılı taah.		54 İmzası		
45 Dolgu toplamı	46 Kazı toplamı	47 Hance çıkacak kazı toplamı	52 Kurum sicil no 1081		53 Oda sicil no 34779			
3863 m ³	3863 m ³	3863 m ³						
48 Hance çıkacak kazı toplamının doküleneceği yer Mühye206-207 parseller								
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER								
55 Gelirin mahiyeti	56 Makbuz tarihi	57 Makbuz no	58 Tutarı (TL)	59 Açıklama		60 Otopark harcı		
Yol-kanal harcı				Yol Üc.B.Şehir		Trafik Komisyonunun		
Bina-İnşaat harcı	25.12.1997	892863	32.802.000.-	Bel.Fen İşl.		gün ve --- sayılı		
Ceza-İm.İlg.Harc	"	"	4.332.600.-	Dai.Bşk.Kanal		kararı gereğince parselinde		
Bel.Hiz.Üc.	"	"	380.817.000.-	ASKİ Gn.Md'nce		otopark ihtiyacı karşılanama-		
				tahsil edilmiş		ğundan --- TL oto-		
				Toplam		park bedeli tahsil edilmiştir		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir				Sür.Hiz.Hayati YÜCEB tar.yür.				
61 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası Haydar KARİTE İnşaat Mühendisi		62 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası Razide AYDEMİR İnşaat Müh. Y.İz.Bb.Şf.		63 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür. 29 ARALIK 1997				

TSE Malbaası, 1996 - 1000 Cilt, TS 8737

64 İnşaatla başlanıp başlanılmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih 22.12.1997 İmza: Yücel KPCA İmza: Yücel KPCA 22.12.1997		
65 İnşaatla başlama tarihi	66 İnşaatla başlanıp başlanılmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih 22.12.1997 İmza: Yücel KPCA İmza: Yücel KPCA 22.12.1997	
67 Temel Vizesi	68 Toprak Vizesi	69 Isı Yalıtım Vizesi
18.3.98 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir	06.3.98 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir	22.12.98 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir
66 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	69 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	72 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih
İsmail DİNCEL	NECATİ APULIOĞLU	Yalçın KAYA
67 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	70 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	73 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih
Arslan M. M. H.	Şenabettin YILDIRIM	MERAT CETİN
Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	71 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	74 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih
Mustafa DİNCEL	Nuri TAZKAN	Nuri TAZKAN
ACIKLAMA - 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 veriliş maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır 11- Isınma turu: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır 12- Yakıt turu: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır 25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkân, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atolye, imalathane, 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 sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir 36- Ait 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, gaz beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır 41- Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir 44- Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır 51- Taahhüdü, Fennî mes'ulden alınacak Noter tasdik taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır (*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir		


**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
YAPI KAYIT BELGESİ

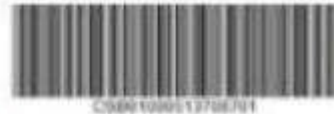
Belge No : N8SDRK1K
Başvuru Numarası : 5137076
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İ: ANKARA, İlçe: ÇANKAYA, Mahalle: BİRLİK, Cadde/Sokak: 428 CADDE, Diğ Kapı No: 9, Ada: 26792, Parsel: 22
Arsa Alanı	:	813,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	290,31 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-barini-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.*





CYBER YAPILAR 137087/1

**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 : İ ANKARA, İlçe: ÇANKAYA, Mahalle: BİRLİK,
Caddesi/Sokak: 428 CADDE, Dış Kapı No: 9,
Ada: 26792, Parsel: 22
Arsa Alanı : 813,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 297,91 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

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

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




T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İ. ANKARA, İlçe ÇANKAYA, Mahalle BİRLİK, Caddesi/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/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü	
Tipi:	İşyeri Binası		Veriliş Tarihi:	13.2.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	16.9.1997		Geçerlilik Tarihi:	13.2.2030	
Tadilat Tarihi:			Performans Sınıfı:	E	
Toplam Alanı:	1.760,69		Emisyon Sınıfı:	D	
Ada/Parsel/Pafta:	26792 / 22				
UAVT Bina No:	111127346				
Adı:	Birlik Mah. 428 Sk. No:9				
Adresi:	BİRLİK MAH. 428 CAD. NO: 9 ÇANKAYA/ANKARA				
					
Sahibinin Adı Soyadı:	Birlik Mah. 428 Sk. No:9				

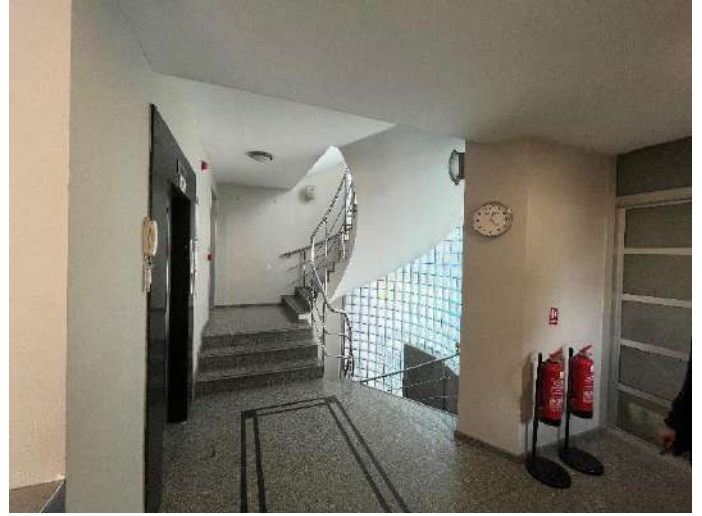


SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	249.427,73	173,89	0,00	0,00	E
Isıtma	202.529,72	141,20	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	23.861,13	16,64	0,00	0,00	F
Soğutma	8.972,13	6,26	0,00	0,00	D
Havalandırma	3.756,07	2,62			D
Aydınlatma	10.308,67	7,19			A
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M24067DECEB49	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 13.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



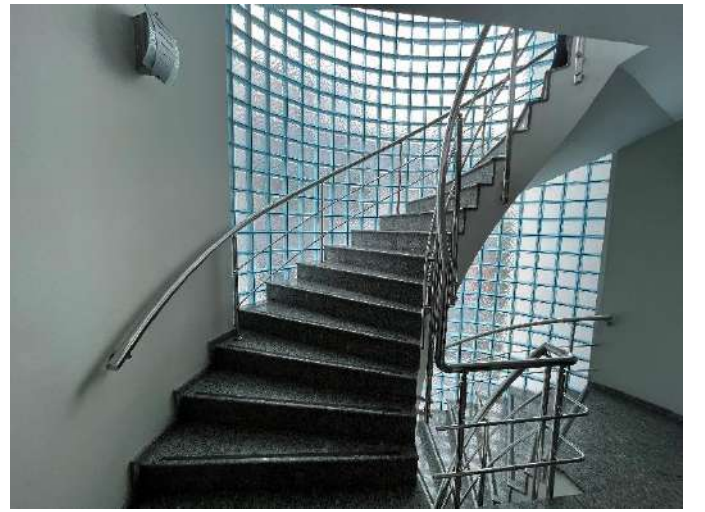
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

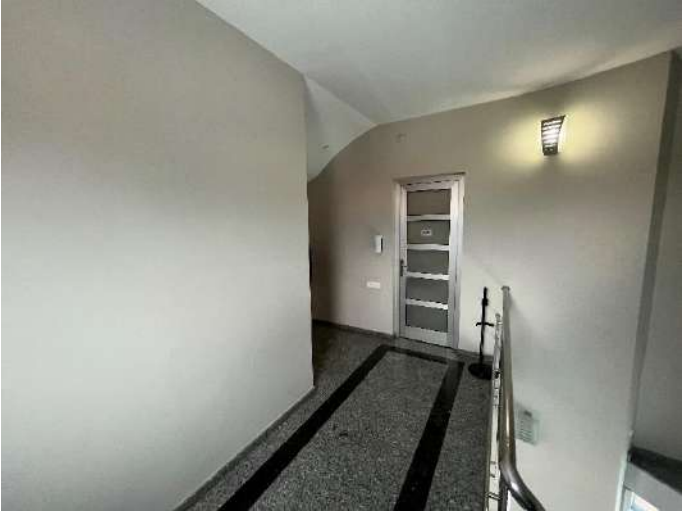






Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

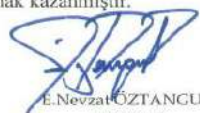
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

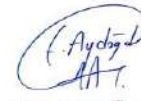
Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

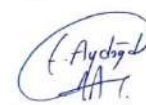
Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.