



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 1229

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1229
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada 21 parselde bulunan 2 bağımsız bölüm numaralı "DUBLEKS MESKEN" nitelikli taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli (50) 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	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
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	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	9
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	9
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	9
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	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10
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	20

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

4.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.5	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.6	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	20
4.7	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.8	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	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
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.....	30
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	30
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	30
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	30
7.	SONUÇ.....	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1229 / 29.12.2023
<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>	Kavaklıdere Mahallesi, Kızırlırmak Caddesi, Kardeş Apt. No:16/2 Çankaya / Ankara
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada 21 parselde bulunan 2 bağımsız bölüm numaralı “DUBLEKS MESKEN” nitelikli gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda işyeri olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 4901 ada 21 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre ayrıklı nizam, 6 kat “Merkezi İş Alanı + Konut Alanı” dır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	13.765.000,00-TL (On Üç Milyon Yedi Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası) 62.000,00-TL/ay (Altmış İki Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	16.518.000,00-TL (On Altı Milyon Beş Yüz On Sekiz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 17.10.2023 itibariyle başlanmış 25.12.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1229 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada 21 parselde bulunan "ARSA" vasıflı bina içerisinde 2 nolu "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazın 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 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 30.12.2022 tarih, Özel-1280 numaralı ve 19.06.2023 tarih, Özel-431 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 : 14.000.000,-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 : % 25
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projegelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada 21 parselde bulunan “ARSA” vasıflı bina içerisinde 2 no’lu “Dubleks Mesken” nitelikli taşınmazın 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.

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

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 Kızılırmak Caddesi üzerinde 16 numarada konumlanmaktadır. 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 Kızılırmak Caddesi, Çankaya ilçesinin ticari potansiyeli yüksek yerlerinden bir tanesidir.

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



KONU TAŞINMAZ

Koordinatlar: Enlem: 39.9148 - Boylam: 32.8585

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Kavaklı Dere
CİLT - SAYFA NO	: 74/7226
ADA - PARSEL	: 4901/21
YÜZÖLÇÜM	: 612,00 m ²
TAŞINMAZ ID	: 566320
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: Dupleks Mesken
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: - / 1+2 // 2
ARSA PAY/PAYDA	: 1536/4736
MALİK – HİSSE	: ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 1/1
EDİNİM SEBEBİ – TARİH / YEVMİYE	: Satış 11-02-2021 2475

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 05.12.2023 tarih, 10:09' da alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

Beyan: Y.PLANI: 14/07/1998 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Beyan: 59500 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 20 M2 YOLA GİDECEKTİR. (Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)

*İlgili belediyede yapılan araştırmada terk işleminin gerçekleştiği, tapu kayıtlarına tescil işleminin yapılmadığı bilgisi alınmıştır.

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 gayrimenkul 11.02.2021 / 2475 tarihinde satış işlemi ile Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık dönemde herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın bulunduğu binanın konumlu olduğu 4901 ada 21 parsel; 29.06.1967 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Söz konusu parselin lejantı "Merkezi İş Alanı" imarlı olup Blok nizam, 6 kat, yoldan çekme mesafesi 5m, komşudan çekme mesafesi 3 m, derinliği en çok 20,00 m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Söz konusu parsel tapu kaydına göre 612 m² olsa da 20 m² terk işleminin yapıldığı bilgisi alınmıştır. Net imar parselidir.

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

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 : 22.06.1995 mimari projesi

Yapı Ruhsatı : 16.08.1995 tarih 478 nolu

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 22.04.1999 tarih 237/99 nolu

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 alınmış herhangi bir belge bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; 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. Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

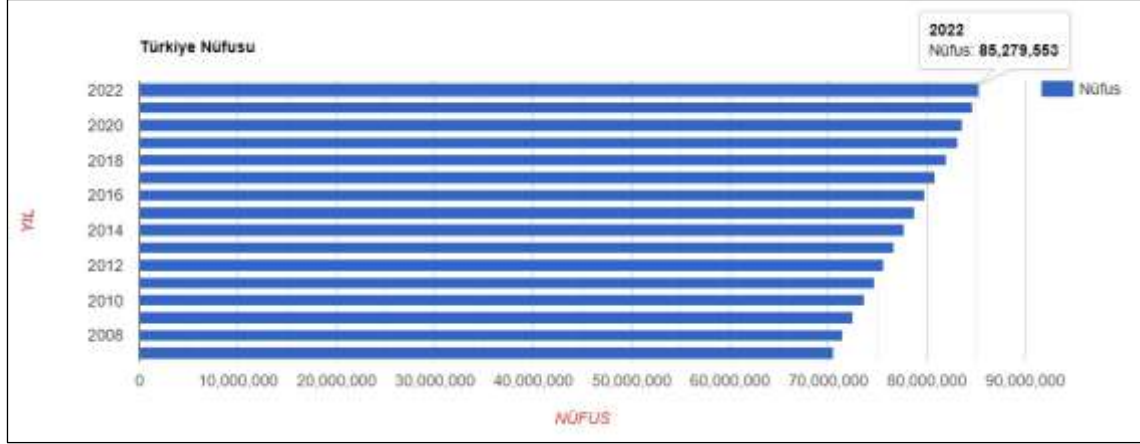
Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Çankaya, Ankara'nın bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

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

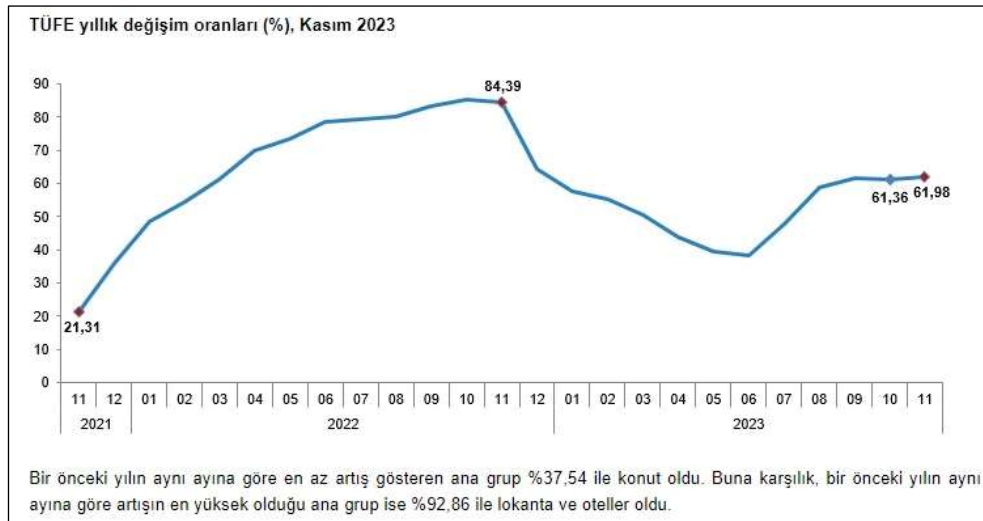
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

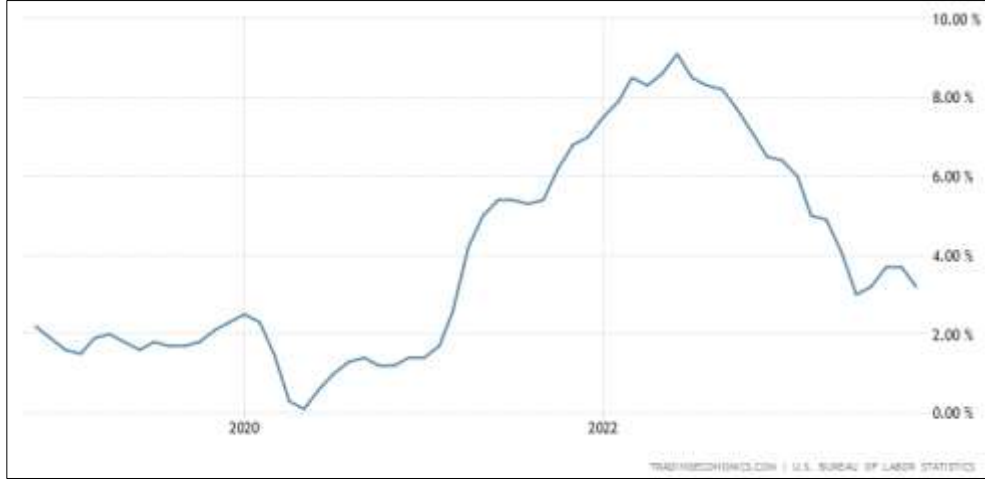


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

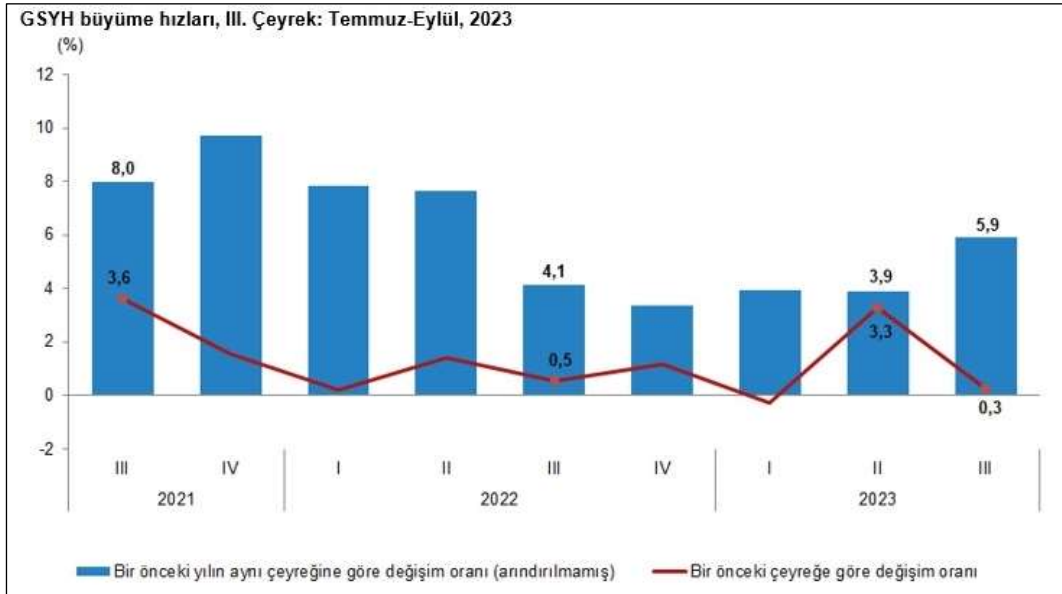


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



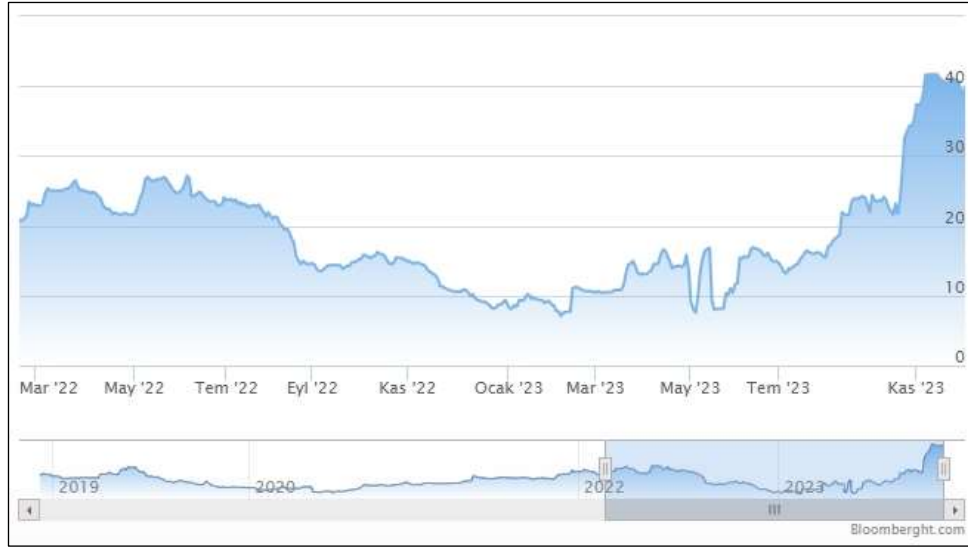
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

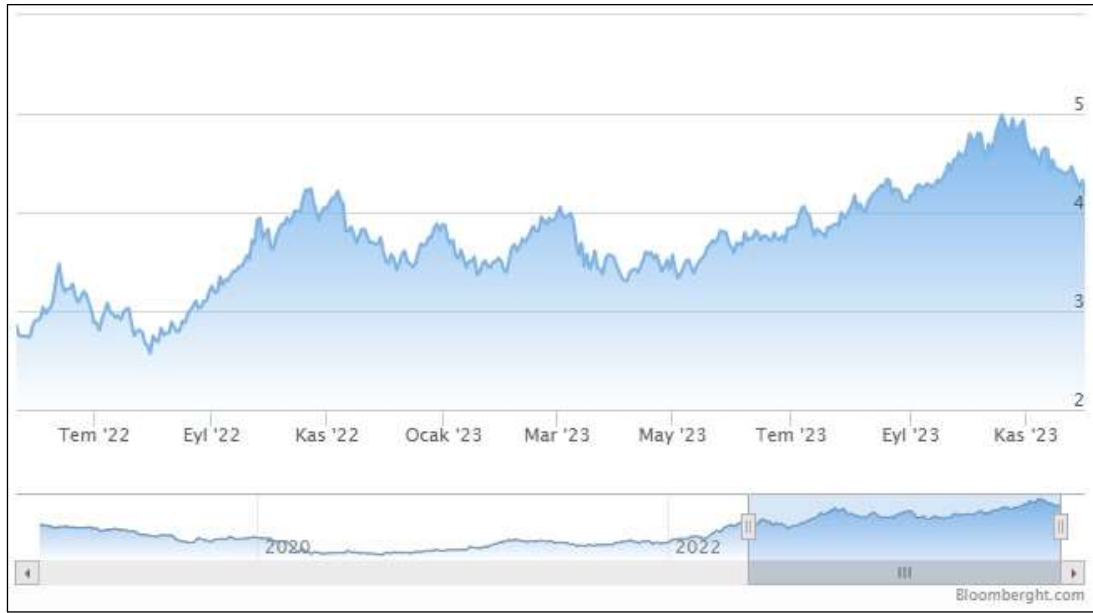


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

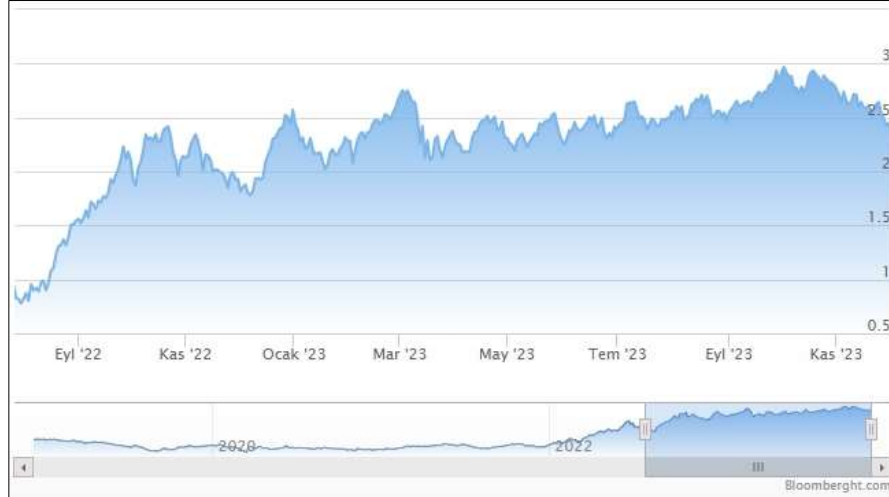
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

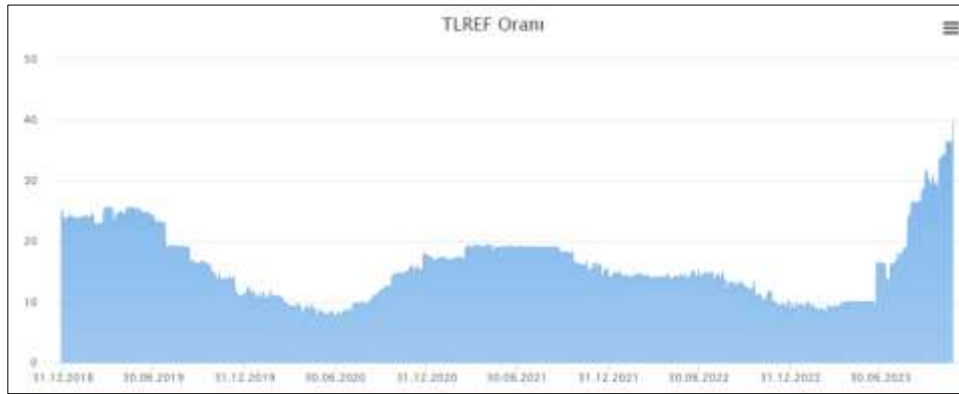


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

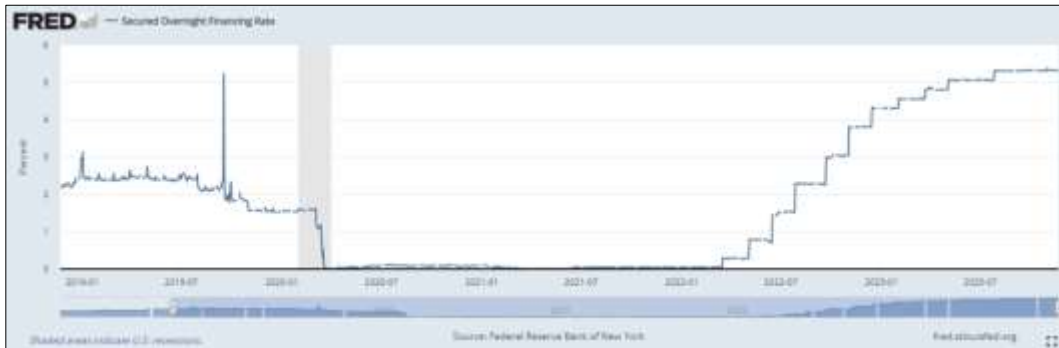


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

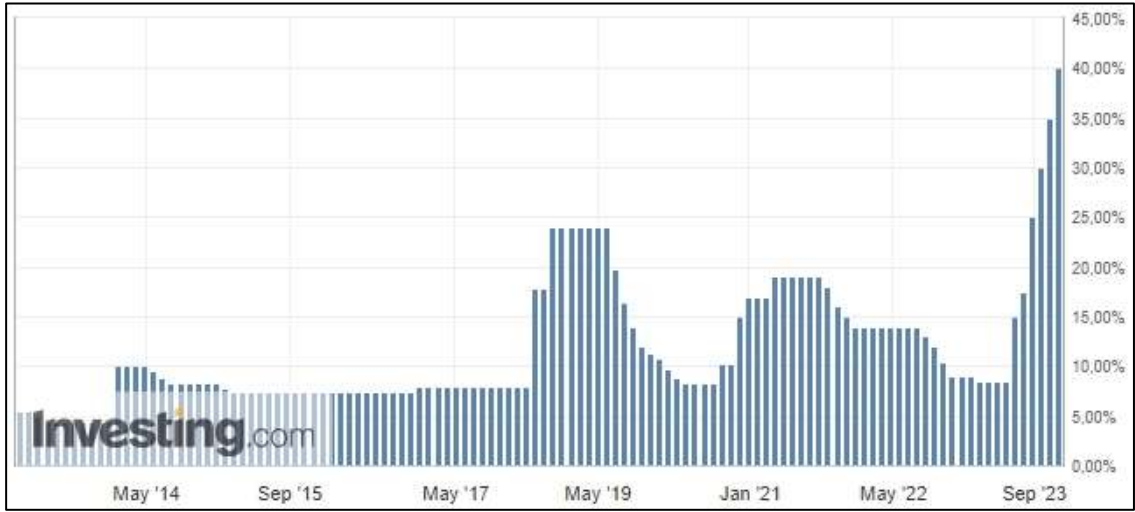


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %42 civarındadır.

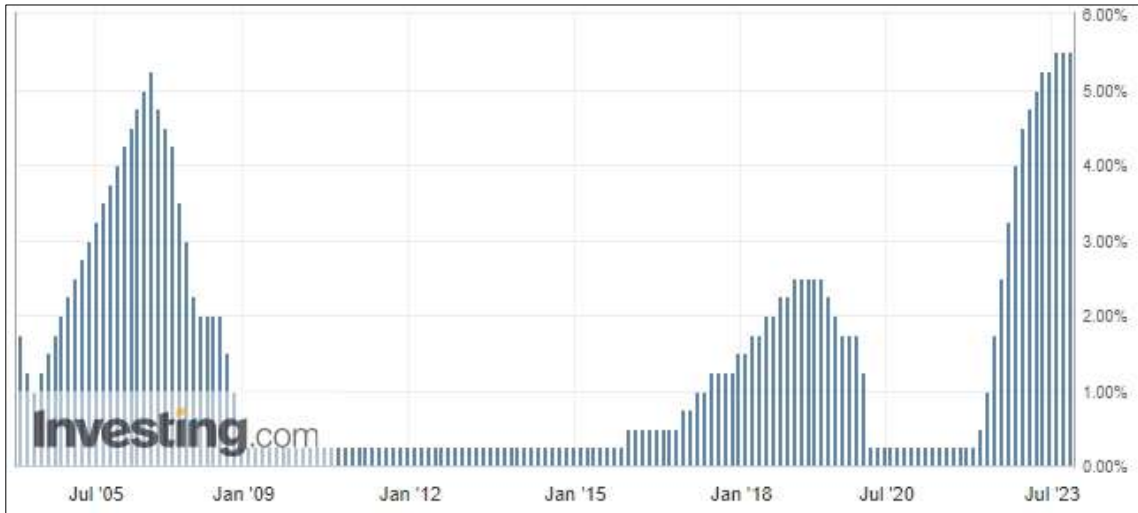


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,33 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 Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

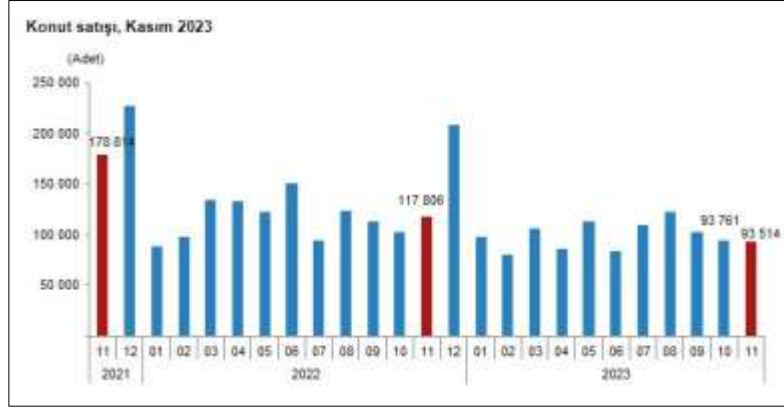


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

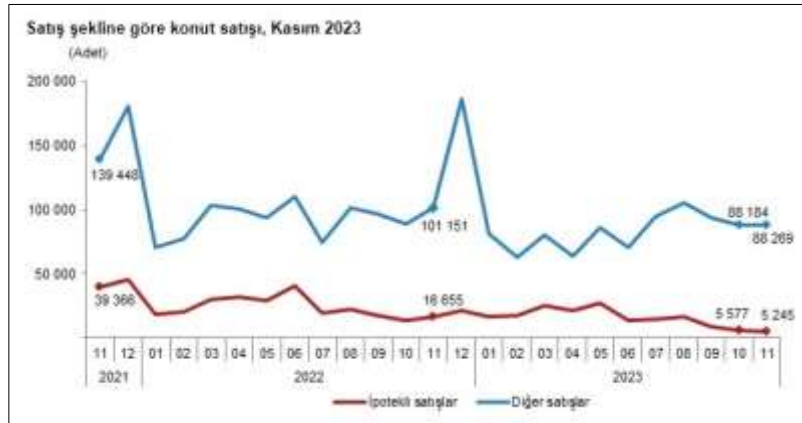
Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



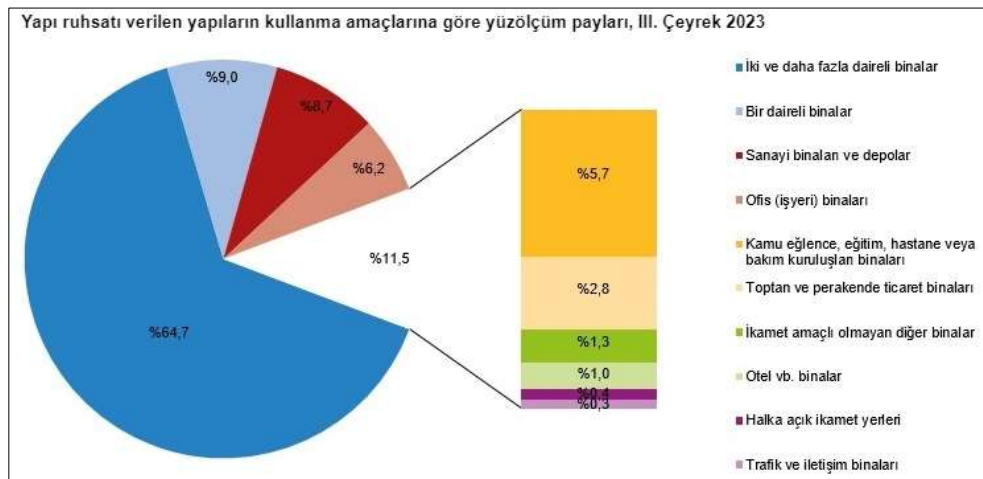
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



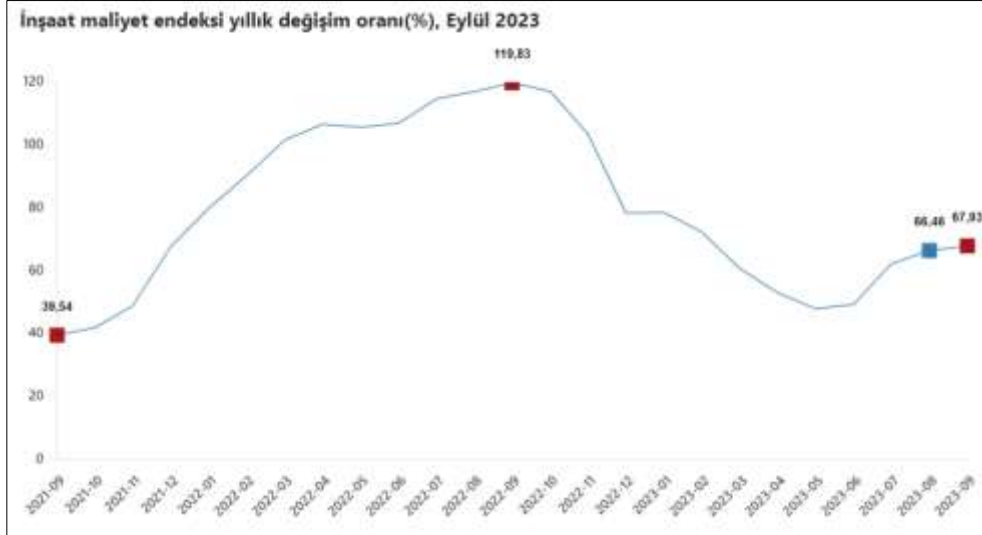
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

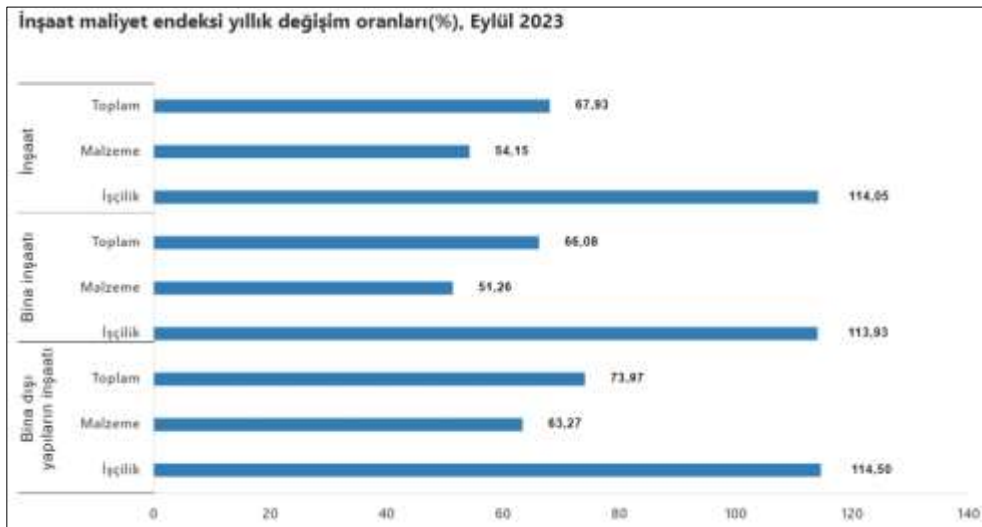
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



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

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 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.

4.5 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 612,00 m² yüzölçümüne sahip olup “Arsa” vasıflıdır. Geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahip olan parsel topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 4. Derece deprem kuşağındadır. Rapor konusu taşınmazın yer aldığı bina, blok nizamda, betonarme yapı tarzında yapılmıştır. Tapu müdürlüğünde bulunan onaylı kat irtifakı mimari projesine göre ve mahallinde 1 adet bodrum + zemin + 5 normal ve 1 adet çatı arası kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan doğu cepheden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi dış cephe boyası ve alüminyum dış cephe kaplama malzemesidir. 1.Bodrum Katta: dükkanlara ait depolar ve otopark, zemin katta; bina girişi ve dükkanlar, 1. katta ve 2. katta 2 numaralı bağımsız bölüm, diğer normal katlarda ise 3’er adet mesken olmak üzere toplamda blok içerisinde 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2 numaralı taşınmaz, binanın 1. ve 2. katının tamamında yer almakta olup dubleks meskendir. Onaylı mimari projesine göre 1. katı brüt 283 m², 2. katı brüt 283m² olmak üzere toplamda 566 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmaz içerisinde toplamda 11 adet oda, 2 adet salon, 4 adet wc, kiler ve balkon bölümleri bulunmaktadır. Mahallinde ofis olarak kullanılmaktadır. Mevcut kullanım durumuna göre iç hacimlerinde değişiklikler yapılmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler parke, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya kaplamalıdır. Islak hacim zeminleri ve duvarları seramik kaplamadır. Tavan alçıpan asma tavan kaplıdır.

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

Taşınmaz içerisinde mevcut kullanım durumuna uygun şekilde bölümlendirmeler yapılsa da söz konusu tadilatlar, basit bir tadilatla eski haline getirilebilecek niteliktedir.

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

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Hangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda ofis 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 artırılmış 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 bilgilili 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 *gereken* 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 değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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 değerlendirme 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 [Ofis/Mesken]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda 3+1, 110 m² alana sahip olan ofis kullanımına uygun mesken 2.850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 553 345 41 10

Emsal 2 [Ofis/Mesken]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, 3+1, 90 m² alana sahip olan ofis kullanımına uygun mesken 2.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 542 570 99 69

Emsal 3 [Ofis/Mesken]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, 4+0, 125 m² alana sahip olan ofis 4.050.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 542 643 31 59

Emsal 4 [Ofis/Mesken]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, 2+1, 90 m² alana sahip olan ofis 2.300.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 537 280 71 39

Emsal 5 [Ofis/Mesken]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, 2+1, 60 m² alana sahip olan ofis kullanımına uygun mesken 1.780.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 066 60 95

Yukarıda verilen emsallerden yola çıkılarak konum, yapı kalitesi vb. düzeltmeler yapılmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	110,00m ²		90,00m ²		125,00m ²		90,00m ²		60,00m ²	
Satış fiyatı	2.850.000 TL		2.250.000 TL		4.050.000 TL		2.300.000 TL		1.780.000 TL	
m ² birim fiyatı	25.909 TL		25.000 TL		32.400 TL		25.556 TL		29.667 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	10%	+	5%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Yapı Kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	24.614 TL		22.500 TL		27.540 TL		21.722 TL		25.217 TL	
Ortalama Birim fiyat	24.319TL/m ²									

Emsal 5 [Ofis/Kiralık]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda 2+1, 95 m² alana sahip olan ofis kullanımına uygun mesken 13.000 TL den kiralıktır.

İlgilisi : 0 553 617 48 20

Emsal 6 [Ofis/Kiralık]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda 3+0, 60 m² alana sahip olan ofis kullanımına uygun mesken 7.500 TL den kiralıktır.

İlgilisi : 0 533 420 03 43

Emsal 7 [Ofis/Kiralık]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda 2+1, 110 m² alana sahip olan ofis 17.000 TL den kiralıktır.

İlgilisi : 0 538 682 21 43

Emsal 8 [Ofis/Kiralık]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda 3+1, 115 m² alana sahip olan ofis 15.000 TL den kiralıktır.

İlgilisi : 0 533 817 20 32

Yukarıda verilen emsallerden yola çıkılarak konum, yapı kalitesi vb. düzeltmeler yapılmıştır

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçüm (m ²)	95,00m ²		60,00m ²		110,00m ²		115,00m ²	
Kira fiyatı	13.000 TL		7.500 TL		17.000 TL		15.000 TL	
m ² birim fiyatı	137 TL		125 TL		155 TL		130 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	-	0%	+	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Yapı Kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	15%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	116 TL		106 TL		108 TL		111 TL	
Ortalama Birim fiyat	110TL/m ²							

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



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

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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda satılık/kiralık ofis emsalleri bulunmuştur. Taşınmazın bulunduğu Kızılırmak Caddesi ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgedir.

Cadde üzerinde bulunan ofis/meskenlerin kira değeri araştırılmış, cadde cephesi, alanı ve yapı kalitesi özellikleri dikkate alındığında taşınmazın bulunduğu bölgede birim m² satış değeri 22.000-28.000TL, kira değeri 100 TL den 150 TL'ye kadar çıkmaktadır.

Konu taşınmazın emsallere göre alanının büyük olması durumu dikkate alınarak birim kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında birim değerine 24.319 TL/m² takdir edilmiştir.

B.B. NO	Kat	Alan (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PİYASA DEĞERİ
2	1+2.KAT	566,00	24.319,00 ₺	13.764.554,00 ₺
~ Toplam Değer				13.765.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz değeri olarak **13.765.000,00 TL** 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı olması sebebiyle arsa değeri tespit edilmemiştir.

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

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı olması sebebiyle yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat irtifaklı olması sebebiyle maliyet yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
1566,00	x	9.000,00	=	15.094.000,00

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. 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 gelirine 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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadıklarından dolayı indirgenmiş Nakit Akışı uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında 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 18-20 yıl olup söz konusu konut/ofis nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 18 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,054 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.

Söz konusu taşınmaz 566 m² brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde taşınmaz için 110 TL/m² birim kira değeri takdir edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
566	₺110,00	₺62.260,00	₺747.120,00	/	0,054	₺13.835.555,56
~ Toplam Değer						₺13.836.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~13.836.000,00-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 aylık kira değeri yaklaşık 62.000,00 -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 değişiklik 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 dükkan olarak kullanılmaya devam etmesinin 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 değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmaz dubleks mesken nitelikli bağımsız bölümdür. 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 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazın tasarrufuna etki eden herhangi bir takyidat kaydı 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.

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 (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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği ilgili bağımsız bölümün kat mülkiyetine geçmemiş olmasından ötürü GYO portföyüne alınamamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 Ada 21 parselde bulunan "ARSA" vasıflı bina içerisindeki 2 bağımsız bölüm numaralı "DUBLEKS MESKEN" nitelikli taşınmazın 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.

Taşınmazın 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 yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **13.765.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Üç Milyon Yedi Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 16.518.000,00-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.*

Dilan TOSUN Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ile Yazılı İmar Durumu Belgesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:09



Kayıd Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
566773677	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1536	1536	Satış 11-02-2021 2475	-

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

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



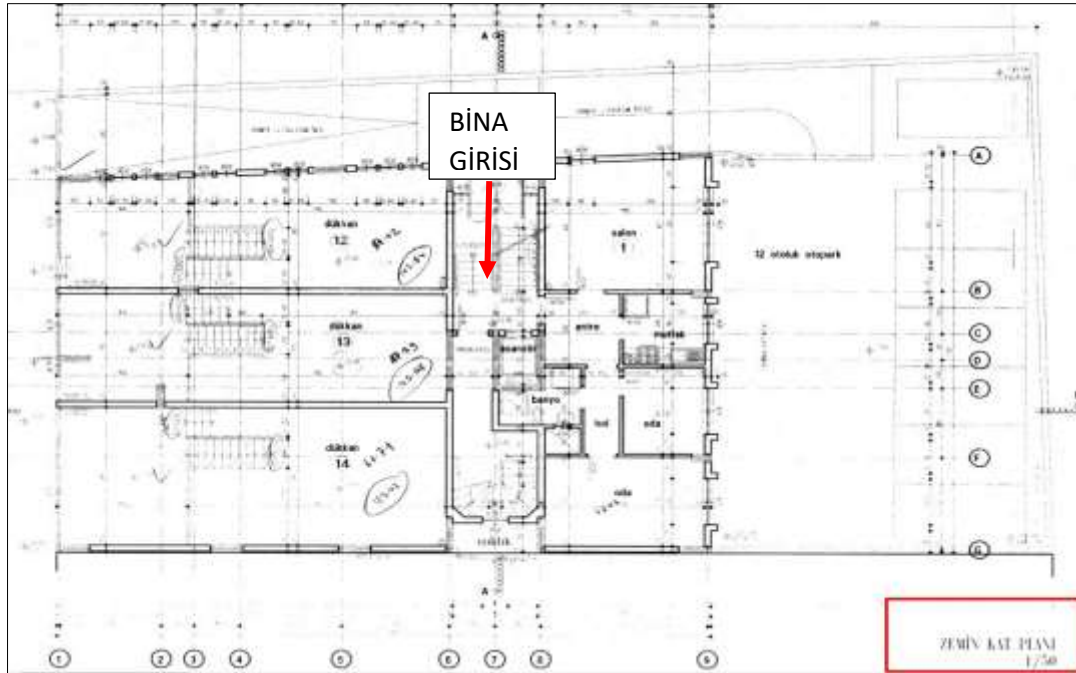
2 / 2

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

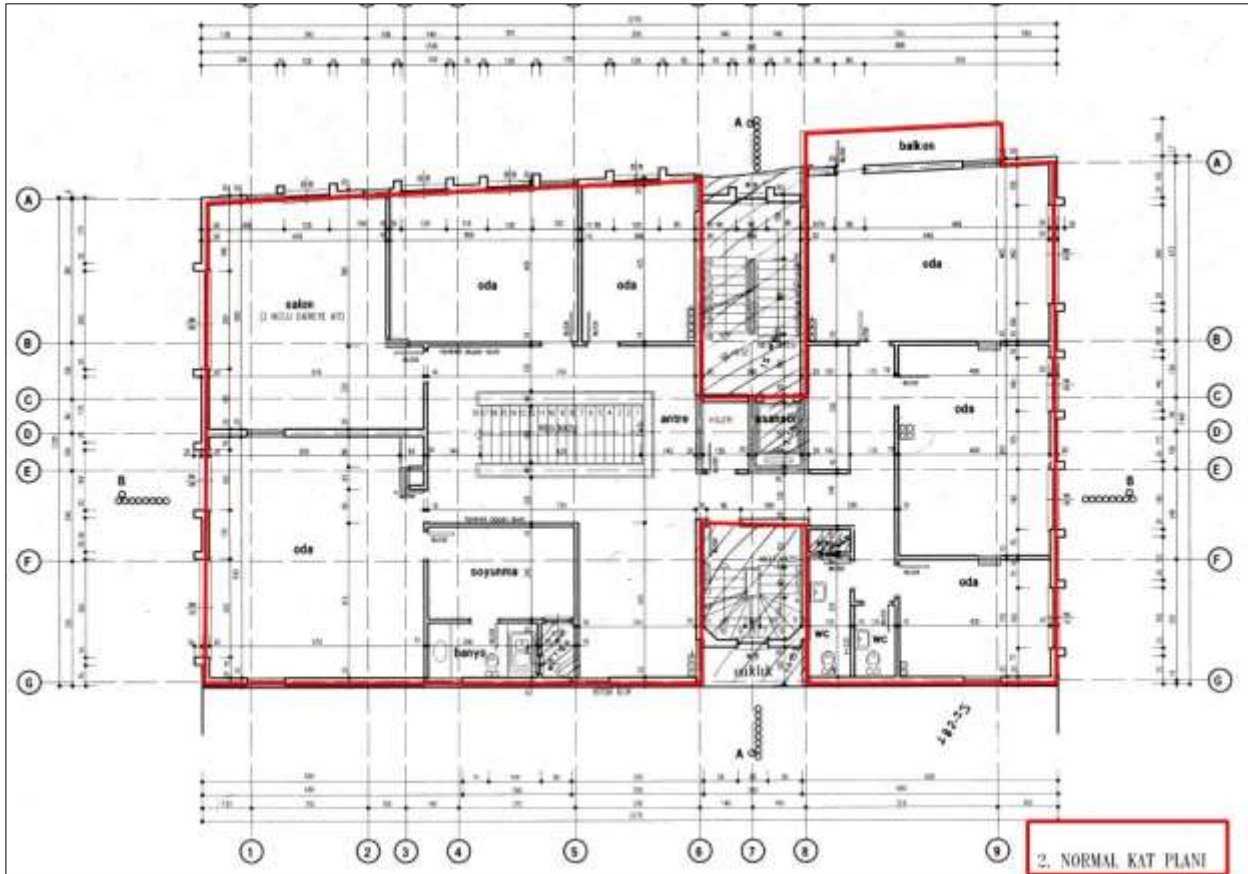
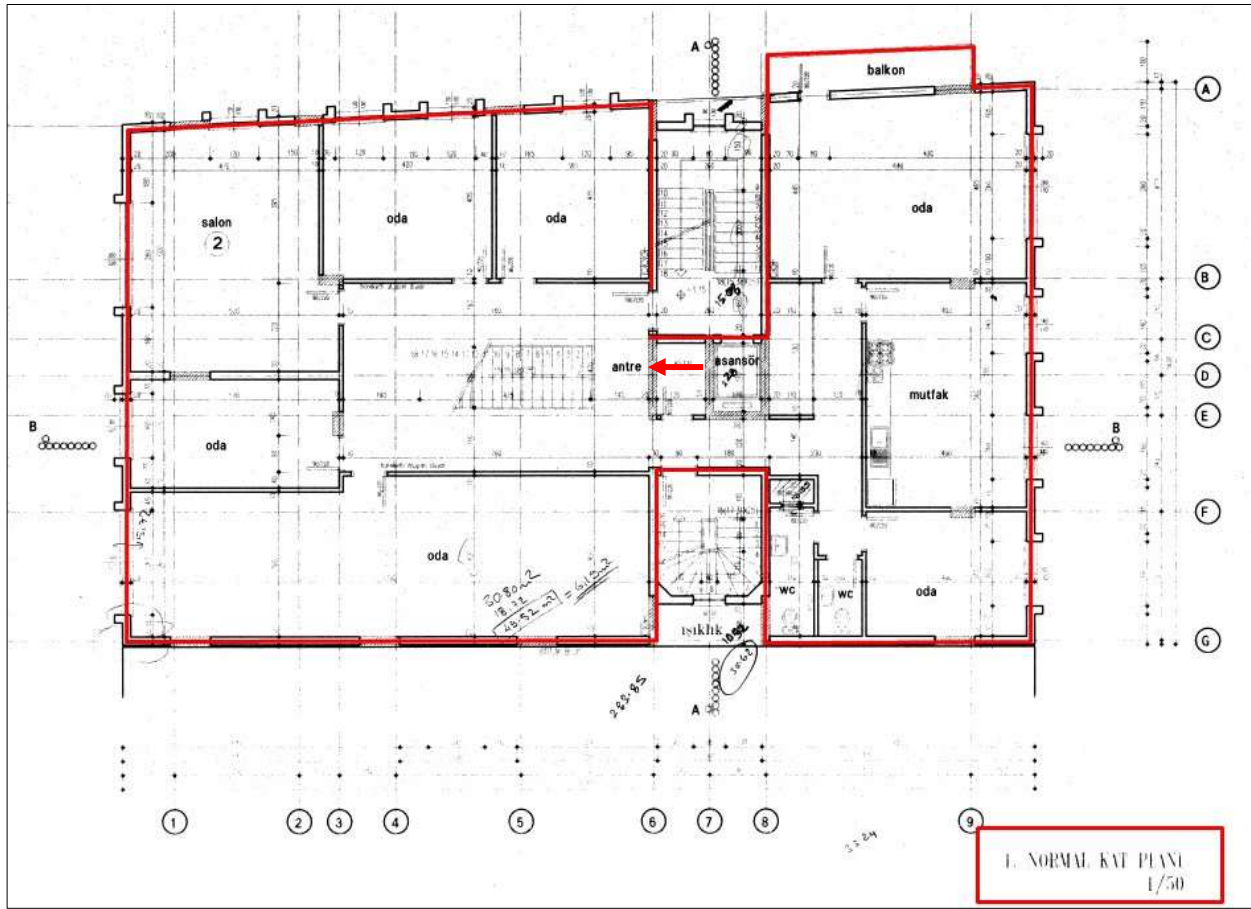
G GÜN MİMARLIK LTD. STİ. 2. SÜMER SOKAK No:33/4 Kızılay_ANKARA Tel: 231 60 90 _ 231 60 91																																																	
MÜELLİFİN		ADI SOYADI		ÖN VANI		ODA SIC.NO	ODA BEL.NO	BEL.SIC.NO	SORUMLULUK İMZASI																																								
MİMARİ		MEHMET GÖNER		MİMAR		14 559	06 1153	23	2. SÜMER SOK. 33/4 KIZILAY-ANKARA																																								
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ADI SOYADI ÖN VANI</th> <th>ADRESİ</th> <th>MESLEĞİ</th> <th>VERGİ DA.</th> <th>VERGİ NO.</th> <th>YAPILAN İŞİN NEVİ</th> </tr> <tr> <td>GÜN MİMARLIK LTD. STİ.</td> <td>SÜMER SOK.33/4 KIZILAY-ANKARA</td> <td>MİMARLIK</td> <td>MİTHATPAŞA</td> <td>4269920018</td> <td>MİMARİ PROJE</td> </tr> </table> PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ADI SOYADI ÖN VANI</th> <th>ADRESİ</th> <th>VERGİ DA.</th> <th>VERGİ NO.</th> </tr> <tr> <td>GESTAS A.Ş.</td> <td>BOĞUNLAR SOK. 32/2 ANKARA</td> <td>CANKAYA</td> <td>3949820028</td> </tr> </table>										ADI SOYADI ÖN VANI	ADRESİ	MESLEĞİ	VERGİ DA.	VERGİ NO.	YAPILAN İŞİN NEVİ	GÜN MİMARLIK LTD. STİ.	SÜMER SOK.33/4 KIZILAY-ANKARA	MİMARLIK	MİTHATPAŞA	4269920018	MİMARİ PROJE	ADI SOYADI ÖN VANI	ADRESİ	VERGİ DA.	VERGİ NO.	GESTAS A.Ş.	BOĞUNLAR SOK. 32/2 ANKARA	CANKAYA	3949820028																				
ADI SOYADI ÖN VANI	ADRESİ	MESLEĞİ	VERGİ DA.	VERGİ NO.	YAPILAN İŞİN NEVİ																																												
GÜN MİMARLIK LTD. STİ.	SÜMER SOK.33/4 KIZILAY-ANKARA	MİMARLIK	MİTHATPAŞA	4269920018	MİMARİ PROJE																																												
ADI SOYADI ÖN VANI	ADRESİ	VERGİ DA.	VERGİ NO.																																														
GESTAS A.Ş.	BOĞUNLAR SOK. 32/2 ANKARA	CANKAYA	3949820028																																														
YAPININ		SAHİBİ		GESTAS A.Ş.																																													
		KULLANMA AMACI		KONUT																																													
ARSANIN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>İL</th> <th>İLÇESİ</th> <th>MAHALLE</th> <th>SOKAĞI</th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>İMAR DURUMU</th> </tr> <tr> <td>ANKARA</td> <td>CANKAYA</td> <td>KAYAKLIDERE</td> <td>KIZILIRMAK</td> <td></td> <td>4901</td> <td>21</td> <td></td> </tr> </table> odalar arası ortak esaslara göre <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>MİMARİ HİZ. SINIFI</th> <th>STATİK HİZ. SINIFI</th> <th>MALİYET GRUBU</th> <th>KAT ADEDİ</th> <th>ALAN M2</th> <th>İNŞAAT SÜRESİ</th> <th>TAŞIYICI SİSTEM</th> <th>EN BÜYÜK AÇIKLIK</th> <th>EN BÜYÜK KAT YÜK.</th> <th>HAREKETLİ YÜK kg/m2</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> ÖLÇEK <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>MİMARİ PROJE</td> <td>1 / 50</td> </tr> <tr> <td>STATİK PROJE</td> <td>1 / 200</td> </tr> </table>										İL	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU	ANKARA	CANKAYA	KAYAKLIDERE	KIZILIRMAK		4901	21		MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK.	HAREKETLİ YÜK kg/m2											MİMARİ PROJE	1 / 50	STATİK PROJE	1 / 200
İL	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU																																										
ANKARA	CANKAYA	KAYAKLIDERE	KIZILIRMAK		4901	21																																											
MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK.	HAREKETLİ YÜK kg/m2																																								
MİMARİ PROJE	1 / 50																																																
STATİK PROJE	1 / 200																																																
ONAY																																																	

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

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



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



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

Adı : **ATA** İl : **İstanbul** Cilt No. : **10/11**
Adı : **ATA** Belediyesi : **Beşiktaş** Sayfa No. : **1**

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : **Orduya Yarıçevre** Yapı Sahibi : **Orhan Arif Arslan**
Ada ve parsel No. : **250/1** (Adı Soyadı veya ünvanı) : **Orhan Arif Arslan**

Bölüm : I — Yapı Kullanma izin kağıdının kapsamı

a) **Yeni yapının tamamı için verilmiştir.** ☐
Yapı kullanma izin kağıdı **İlâve yapı için verilmiştir.** ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

b) **Yapının biten kısımları için** **Tarihleri :**
evvelce verilen kullanma **Cilt No. :**
izin kâğıtları varsa **Sahife No.:**

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : **10.0.1960 10/11**
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : **10.0.1960 1/100**

Bölüm : III — Yapının Kullanılış maksadı ve yüzölçümü

Kullanılış Maksadı (X)	m2	Kullanılış Maksadı	m2
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apart.	176	12 - Okul	
3 - Dükkan sayısı		13 - Hastane	
4 - Otel		14 - Spor salo.	
5 - İşhanı		15 - Yüzölçüm	30
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj			
		Toplam	30

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi : ☒ Yığma ☐ Cinsi : **tuğla**
☐ İskelet ☐ Cinsi :
Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi ☒ Üstünde ☐ Yol seviyesi ☐ altında **Toplam** **5**

Bölüm : VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : **10.0.1960**
Yapının bittiği tarih : **10.0.1960**

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç) **TL.**
Yapı sahibi tarafından bizzatın yaptırılmıştır? ☐
Yapı müteahhidi yaptırılmıştır? ☐

(X) Kullanılış maksadı ev veya Apt. Lojman ise
Bölümü VIII - e cevap veriniz

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒	☐	Kajorifer	☒	☐
Havagazı	☒	☐	Sıcak su	☒	☐
Şehirsuyu	☒	☐	Kanalizasy	☒	☐
(Varsa)			fosseptik	☒	☐
İçinde	☒	☐	Asansör	☒	☐
Avluda	☐	☐			
Dışarıda	☐	☐			

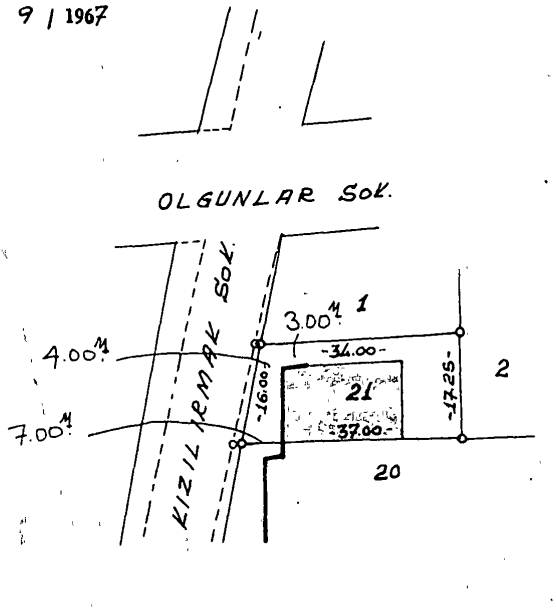
Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri
b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü m2 (X)	Daireleri Özellikleri	Olan müsta kil	Olun-yan müsta rek	Top- lam
1. Oda					
2. »					
3. »	1	105			
4. »	7	100			
5. »					
6. »					
7. ve +					
Toplam	8				

(X) Oda sayıları eşit olan daireleri yüzölçümlerin farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız

10.0.1960 Tarih : **10/11** Cilt : **10/11** Sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirten yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilâve) (kısmı) için Yapı kullanma izin kâğıdı verilmiştir.

Belediye Başkanı **Tasdik** Belediye İskân Şube Şefi **Belediye İskân Şubesi Teknik Sorumlusu**

Evrak No. <u>4491/67</u>		T. C. ANKARA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No. <u>0.8</u> Çap No. <u>56663</u>	
İ M A R		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M 2	TOPLAM Alan M 2
ADA No.	Parşel, No.	ADA No.	Parşel No.		Düşünceler
4901	21	1097	11		592
					NOT: 1097 ada 11 parşelinde 612 m ² iken planda göre 20 m ² si yola girmiştir.
AYRICA ÇEKME KAT VEYA ÇATI KATI YAPILAMAZ.					
Yola Mesafesi : <u>KROKİDE</u>			İnşaat tarzı : <u>Blok</u>		
İnşaat Cephesi : <u>13.00^m</u> (Ençok)			Kat adedi (Bodrum hariç) : <u>5 KAT 6 KAT</u>		
Derinliği : <u>20.00^m</u>			Saçak seviyesi : <u>45.50^m 18.50^m</u>		
Parsel ölçüleri <u>7.8.967</u> tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. <u>21 9 / 1967</u> 4491/4 19 / 1967 ETÜT ŞUBESİ ŞEFİ <i>Önder Beyce</i> 11374/3-12-1968 <i>Önder</i>					
					
ÇİZEN NAMIK GÜLER 21 9 / 1967		KONTROL EDEN ALİ SEVİNÇ <i>Ali Sevinç</i>		HARİTA ŞB. ŞEFİ <i>Önder</i>	
A - İmar Talimatnamesi, madde 132 b: İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümdür. B - Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez. C - Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.					

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

T.C.
ANKARA BELEDİYESİ
Yapı, Tamir ve İlâveler
için izin kâğıdı
(Ruhsatname)

B Tadil - İlâve
No. (120)

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Semti: Çankaya
Mahallesi: Yenışehir
Sokağı: ...
Varsa kapı numarası: ...
Ada ve Parsel Numarası: Kadastro: 4901-21
İmar: 1097/II

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fenni Mes'ulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı: Zeynel Abidinoglu ve
Resmi daire ise ismi: Mehmet Arif Bayhan ve
Şirket veya Kurum ise Unvanı: ...
Yapı Mesuliyetini Alanın Adı ve Soyadı: Dhan Altınar
Müh. Mimar

Kanuni ikametgâhi: Kızılırmak Caddesi 16/6

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, Yeni Yapı, Kat veya Yapı İlâvesi, Tadilat, Müstamelât İnşa veya İlâvesi gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? **Tadilat ve Kömürlik**)
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılış maksatlarına göre ayrışması (M2 olarak)				b. Yapının kullanılacak inşaat malzemesine göre cinsi nedir?	c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?	d. Yapı kaç katlı olacaktır?	e. Yapının yüksekliği (Metre) ?	f. Yapının hususiyetine ve mahalli rayice göre bir M2 sinin takribi maliyet fiyatı ?	g. Yapının Belediyece tahmin olunan Maliyet kıymeti ? (Arsa kıymeti hariç)
Kullanılış maksadı	M2 si	Kullanılış maksadı	M2 si	1. Çelik iskelet	On	1 - Yol seviyesinin üstünde	Beş ve Çatı	2 - Yol seviyesinin altında	Dört ve Çatı
1. Ev		10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet		3. Yol seviyesinin üstünde	Bir	3. Yol seviyesinin altında	
2. Apartman		11. Resmi daire		3. Ahşap iskelet		4. Yol seviyesinin üstünde		4. Yol seviyesinin altında	
3. Otel		12. Hastahane		4. Taş yığma		5. Yol seviyesinin üstünde		5. Yol seviyesinin altında	
4. Han		13. Tadil	1071	5. Tuğla yığma	X	6. Yol seviyesinin üstünde		6. Yol seviyesinin altında	
5. Dükkan		14. İlâve		6. Kerpiç yığma		7. Yol seviyesinin üstünde		7. Yol seviyesinin altında	
6. Fabrika		15. Kömürlik	32	7. Ahşap		8. Yol seviyesinin üstünde		8. Yol seviyesinin altında	
7. Sinema		16.		8. Sair		9. Yol seviyesinin üstünde		9. Yol seviyesinin altında	
8. Okul		Toplam	1071			10. Yol seviyesinin üstünde		10. Yol seviyesinin altında	
9. Cami						11. Yol seviyesinin üstünde		11. Yol seviyesinin altında	
(Herhangi maksat veya maksadlar için kullanılacak ise herbirinin M2 lerini ayrı ayrı yazınız.)				(Hangisi ise karşısındaki karé içerisine x işaretini koyunuz)		Tadilat inşaatın devamında yapılmıştır.			
h. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır ?						TL.			

Çankaya 3. Bölge Tapu sicil muhafazası 12/2/969 tarihli yazısına istinaden verilmiştir.

a — Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir? (İlişik Kroki ve Plânda gösterilmiştir.) NOT: Tadilat yalnız dairelerdedir. İlâve yoktur.
b — Bu tamiratın Belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır? TL.

Bölüm 5 — Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krş.	D Ü Ş Ü N C E L E R
Harc	165.45	19.20	İmar Müdürlüğünün 25/12/968 tarih ve 11922 sayılı yazılılarıyla gelen 25/Aralık/968 tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır.
Ceza	184.65		
Toplam	350.10		

Yukarıda mahal, evsaf ve fenni şeraiti yazılı **Tadilat** için **İsim yukarıda** ye ruhsatname verilmiş, harcı **11/2/1969** tarih **4.5688** sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edenin imzası alınmıştır.

Yapı mesuliyetini alanın imzası



2 Bu nüsha dosyasına konacak

MAHMUT SÖLİMATA
Ruhsat Bürosu



Yapı ve Kontrol Müdürü





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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		Kod	2. Belgenin tarihi 22.04.1999		3. Belgenin numarası 237/99		4. Belgenin veriliş maksadı tamamı		Kod						
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no K.Dere															
6. Pafta		7. Ada no 4901	8. Parsel no 21		9. İmar durumu tarihi 26.07.1995		10. İmar durumu numarası 14513/9126								
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Böl.T.S.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 8.8.95		14. Isınma türü kat kal.		Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 16.08.1995/478		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 Sevim KÖKTÜRK VE ORT.		Kod	22. Adı soyadı/unvanı GESTAŞ İnş.Tic.ve San.A.Ş.		Kod	23. Kurum sicil numarası 1257									
19. Bağlı olduğu vergi dairesi 14.04.95 Dairesi sicil numarası ta. 13959 sa.di.ist.ver.mük.değil.		24. Bağlı olduğu vergi dairesi Çankaya V.D.		25. Vergi dairesi sicil numarası 3949820026											
21. Adresi Reşat Nuri Sok.No:95/14 Y.Ayranca/ANK.		26. Adresi Olgunlar Sok. No:32/2 Kızılay/ANKARA													
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	Kod	34. İm'ının maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Konut		11		1583		1	6	7+Ç.A.		17.60		7.355.700		3 B	
dükkan		3		322											
ortakyer				322											
Toplam		14		2227											
37. İnşaatın toplam maliyet kaymeti (arsa hariç) 16.381.143.900		38. Ait olduğu yıl 1995		39. Yapının arsa değeri 470.400.000		40. Toplam maliyet (arsa dahil) 16.851.543.900									
41. İskeletin cinsi B.A.K.		42. İskeletin dolgu maddesi tuğla		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod								
44. Yapı ile ilgili özellikler															
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☐ Klorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☒ Asansör ☐ Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)															
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama İmarın 4901 ada 21 parselinde inşaa edilen binanın bodrum katında; sığınak, su deposu, otopark, dükkanlara ait 1'er adet depo. zemin katında; 3 adet dükkan, 1 adet daire. 1.+2. normal katında 1 adet dubleks daire. 3.4. normal katlarında; 3'er adet daire. 5. normal katında; çatılaraltı 3 adet daireden toplam 3 dükkanlı, 11 daireli bina.															
46. Konutla ilgili özellikler															
Konutun		Oda sayıları					Toplam								
		1	2	3	4	5	6	7+							
Daire sayısı															
Bir dairenin Yüzölçümü															
Daire sayısı															
Toplam		11	11	11											
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.															
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin AYDILLI Mak. Müh.			49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Çetin YILDIZ Mimar			50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mesut ARDOĞANOĞLU İnş.Müh.									
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Songül ÇOKBİLEN İnş.Müh. Yapı Kul.İz.Şf.					52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih Eda KURTULUŞ İmar Müdürü										

TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 8737

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

YAPI RUHSATI

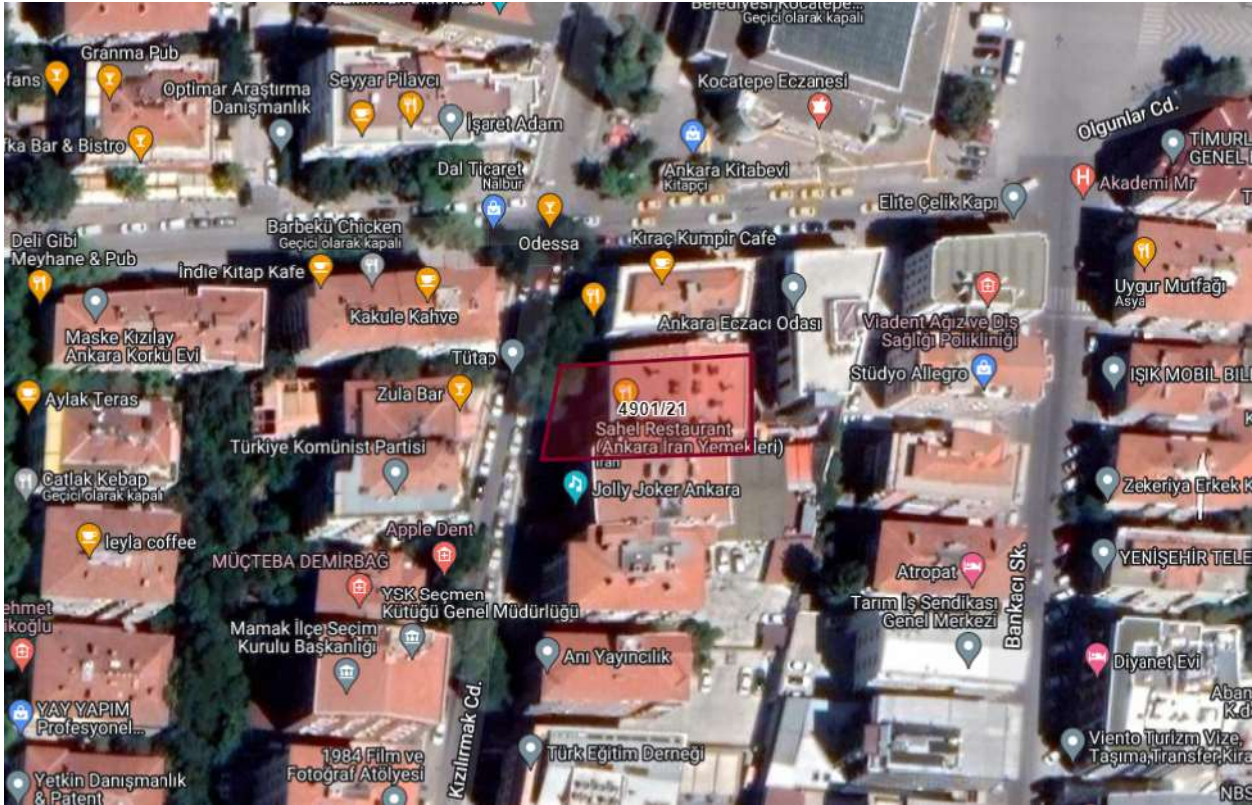
Su basman kotu da

TEMEL VİZELİ

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına eşas teşkil eder.

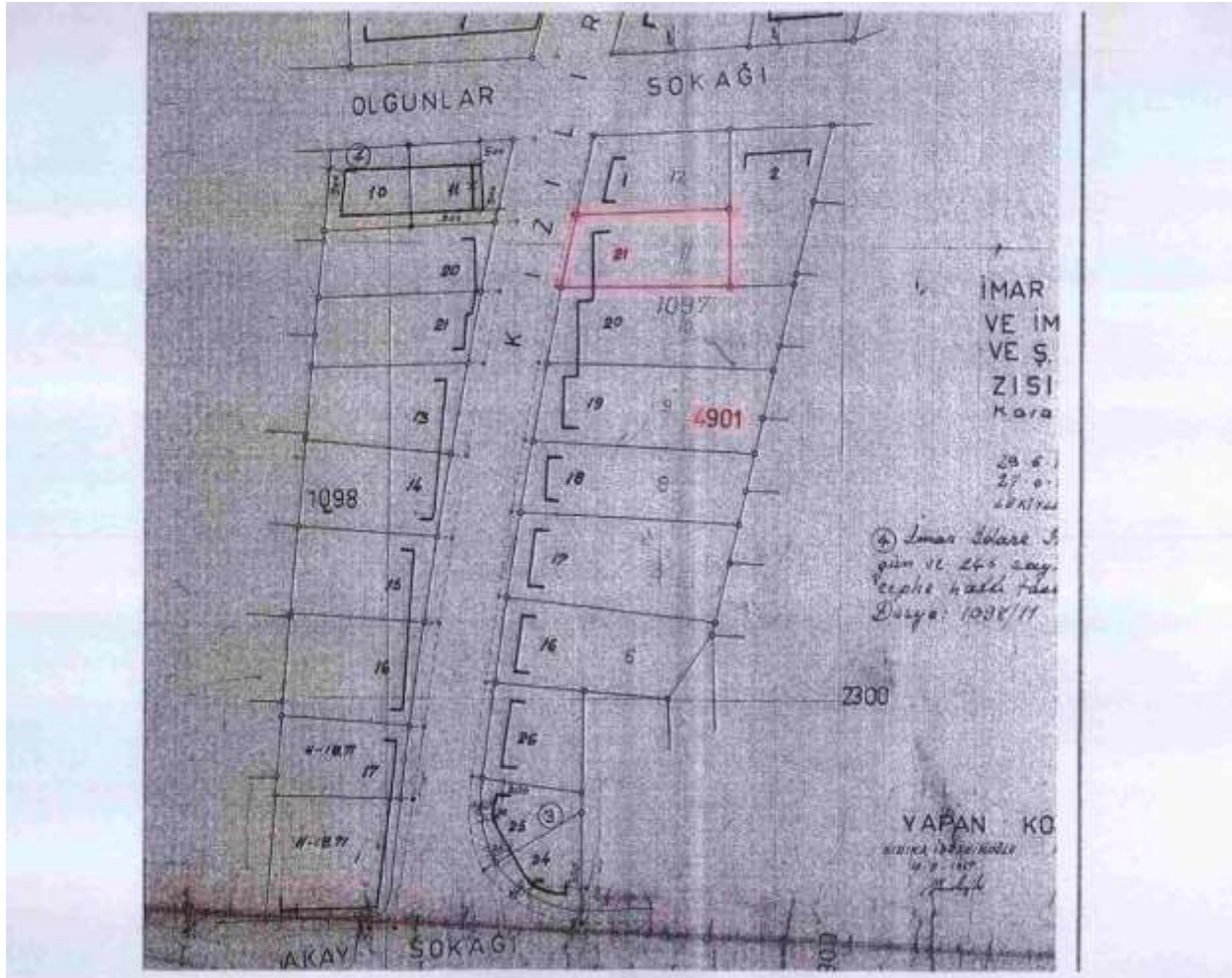
1. Ruhsatı veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		2. Ruhsat tarihi 16 AGUSTOS 1995		3. Ruhsat numarası 428	
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yeni İnşaat		5. Mahallesi Kavaklıdere		6. Pafta no D-9	
7. Ada no 4901		8. Parsel no 21			
9. İmar durumu tarihi 26.07.1995		10. İmar durumu numarası 14513 / 9125		11. Isınma türü Kat Kal. + Aşn.	
12. Yakıt türü D.Gaz		13. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.		14. Tapu tescil belgesi tarihi 08.08.1995	
15. Tapu tescil belgesi numarası ---		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı Serife KÖKTÜRK ve Ort.		20. Adı soyadı / Ünvanı GEZTAŞ İNŞ.TİC.VE SAN.A.Ş.		21. Kurum sicil numarası 1257	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi 14.07.95		18. Vergi dairesi sicil numarası 11.07.95		22. Bağlı olduğu vergi dairesi Çankaya V.D.	
23. Vergi dairesi sicil numarası 3949820026		24. Adresi Öğretmen Sok.No:95/14 Y.Avrancı ANKARA		25. Adresi Olgunlar Sok.No:32/2 Kızılay ANKARA	
26. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı Konut		27. Ünite sayısı 3		28. Yüz ölçümü 1822	
29. Yd seviyesi altında kat sayısı 1		30. Yd seviyesi üstünde kat sayısı 6		31. Toplam kat sayısı 7+Ç.A.	
32. Yapının yüksekliği 17.60		33. 1.m ² Sinin maliyeti 7.355.700.-		34. Yapının sınıfı 3	
35. İnşaat toplam maliyeti (Arsa hariç) 16.351.543.900.-		36. Ait olduğu yıl 1995		37. Yapının arsa değeri 170.400.000.-	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 16.851.543.900.-		39. İskeletin cinsi D.A.K.		40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla	
41. Yığma yapının cinsi ---		RÜHSAT EKI PROJELER		FENNI MESULUN (TUS)	
42. Mimari proje 22.06.1995		43. Statik proje 21.07.1995		44. Tesisat projeleri Su: 21.07.1995 Elk: 02.05.1995	
45. Dolgu toplamı 107.440m³		46. Kazı toplamı 1227 m³		47. Harice çıkacak kazı toplamı 1667 m³	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer Mühür 290 parsel		49. Adı soyadı İbrahim BALCI		50. Adresi Gençlik Cad.No:10/1 Anıttepe ANKARA	
51. Taahhüdü ANK.6.NOT.16.3.1995 taahh. 9088 sa.taah.		52. Kurum sicil no. 229		53. Ada sicil no 42218	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
54. Gelinir mahiyeti	55. Makbuz tarihi	56. Makbuz no.	57. Tutarı (TL.)	58. Açıklama	59. Otopark harcı
Yol-Kanal harcı	03.8.1995	750820	21.108.000.-	Yol-Çanak.BI.fen	---
Bina İnşaat harcı	"	"	3.672.600.-	İgl.Md.'nce tahsil edilmiştir.	---
Ceza harcı	"	"	51.469.700.-	---	---
Toplam			76.250.300.-		
1994 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınmıştır. İş bu YAPI RUHSATI verilmektedir.					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Sedat DURLU		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası Halil AYDIN		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası Murat DAL	
16 AGUSTOS 1995					

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



↓ .KML İndir (*)	.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR		
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	-		
Tasdik Tarihi	-		
İmar Planı	KIZILAY VE YAKIN ÇEVRESİ MİA SINIR TESPİTİ VE 1/1000 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		
Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-		
Kullanım Kararı	Merkezi İş Alanı- Konut Alanı		
Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK	Kat Adedi	6

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



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

09.06.2023-770798



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.99-[4901/21 ve 26792/22]-770798
Konu : Çukurca Birlik Mah.26792/22, Kavaklıdere
Mah.4901/21 Parsel(İmar Durumu Bilgisi)

İVEDİ
09.06.2023

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

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına kayıtlı 27.04.2022 tarihli ve E-735672 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 işlemleri 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 Müdürü

Ek:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSD68DF7BL Pin Kodu :48862

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

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

Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 53

Web:www.cankaya.bel.tr

Keş Adresi:cankayabelediyesi@is01.kep.tr

Bilgi için: Nezahat Bozkurt

Unvanı: Harita Teknikeri



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza 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.



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

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Sınav Kurumu ve Sicil Kurumu

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Sınav Kurumu ve Sicil Kurumu

Düzenleme Tarihi: 22.06.2023 Belge No: 927171

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

DİLAN TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Serkan KARABACAK**
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Sınav Kurumu ve Sicil Kurumu

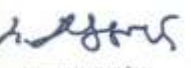
Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuha ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Sınav Kurumu ve Sicil Kurumu

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 Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuha ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR



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



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



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.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15023854974 - Lisans No: 927171)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Konut Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

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