

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.**  
**ANKARA-KALECİK**  
**KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI BİNA**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Rapor Numarası: SEKR-2019-00036**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-00036
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Kalecik İlçesi Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parselde Kayıtlı "Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şenyurt Mahallesi Prof. Günal Akbay Sokağı No:17 Kalecik/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	5.254,53 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	1.898 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Konut Alanı E:1.60 Yençok:8 Kat (Henüz 18. madde Uygulaması Yapılmamıştır.)

### 11.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.441.000
KDV Dâhil	1.556.280

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.176
KDV Dâhil	4.956

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.3.1	Ankara İli.....	10
4.3.2	Kalecik İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	13
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	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.....	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	17
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	17
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
6.2	SWOT Analizi .....	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	20
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	20
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	20



6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	24
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	24
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	28
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ .....	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	29
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	29
9	EKLER .....	30



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 31.12.2019

**Rapor Numarası** : SEKR-2019-00036

**Raporun Türü** : Ankara İli, Kalecik İlçesi Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parselde Kayıtlı 'Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası' nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 04.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara İli, Kalecik İlçesi Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parselde Kayıtlı 'Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası' nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.



### **3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

#### **3.1 Değer Tanımları**

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

##### **3.1.1 Pazar Değeri**

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

##### **3.1.2 Pazar Kirası**

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

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

#### **3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı**

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

##### **3.2.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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) ikame 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.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

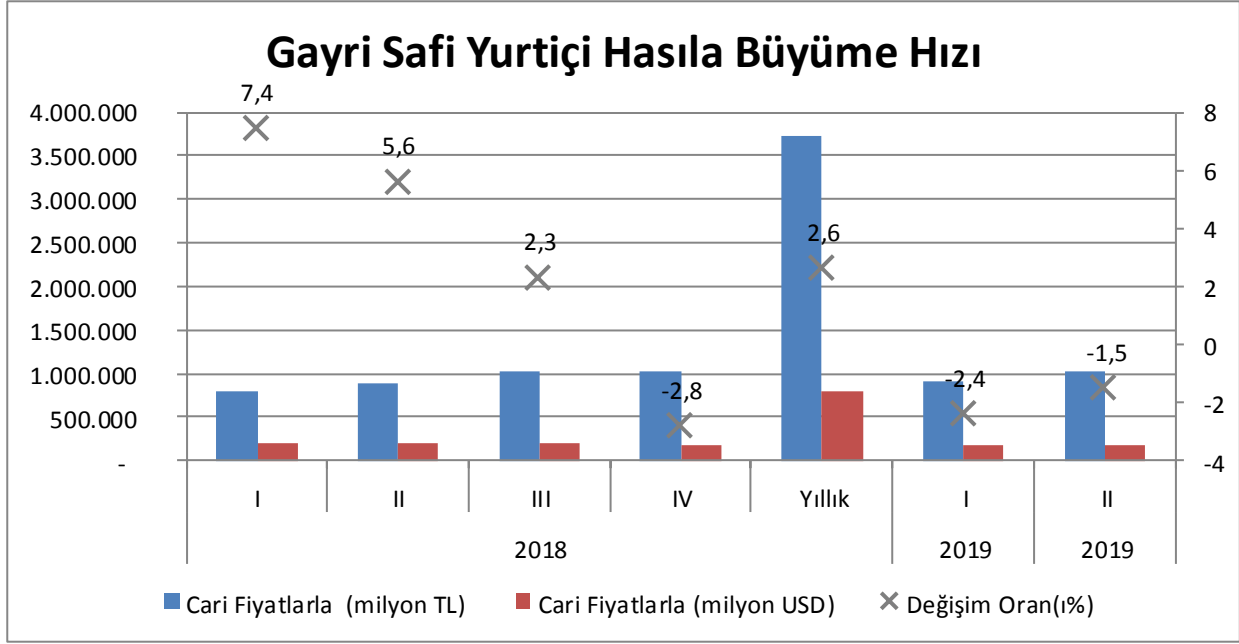
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

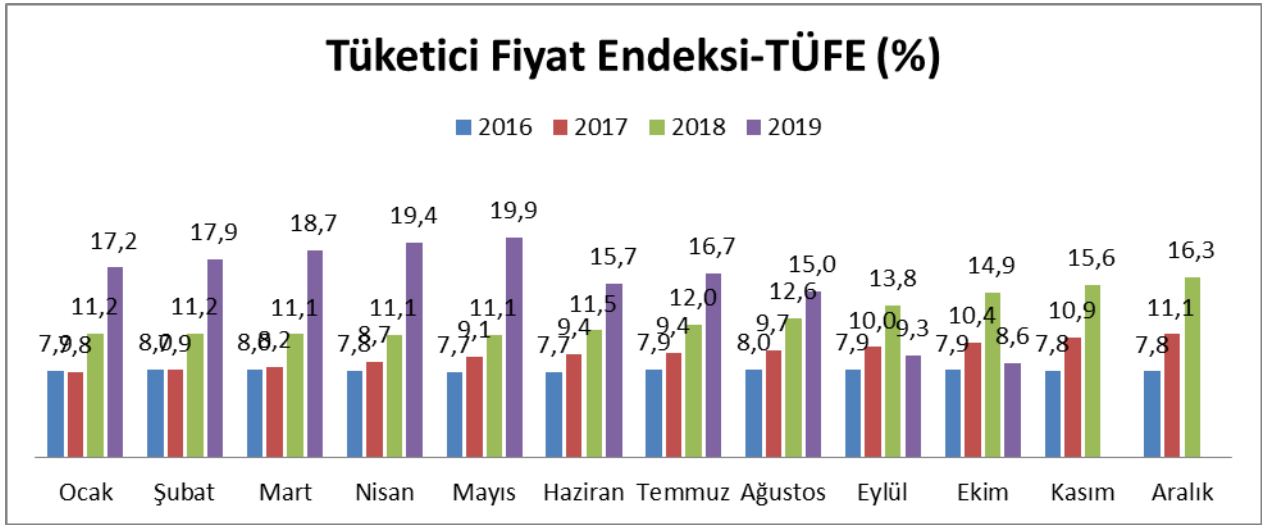
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılğan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan



talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.



### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1425 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'dir. 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 ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde 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 hızda 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.

#### 4.3.2 Kalecik İlçesi



Kalecik ilçesi, Ankara'nın kuzeydoğusunda, il merkezine yaklaşık olarak 75 km mesafede yer almaktadır. Komşuları; doğuda Kırıkkale İli'ne bağlı Sulakyurt İlçesi, batıda Çubuk ve Akyurt ilçeleri, kuzeyde Çankırı ili ve Şabanözü ilçesi ile güneyde Kırıkkale ili ve Elmadag ilçeleri yer almaktadır.

İlçe, kısmen engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bu durum, ilçenin doğu ve güney



kesimlerinde daha belirgindir. İlçe topraklarının kuzey - güney kesimleri arasında kuzeye doğru genişleyen bir biçimde Kızılırmak nehrinin yatağı uzanır.

Bölgede nüfusun başlıca ekonomik faaliyet alanı ve temel geçim kaynağı tarımdır. Tarımsal üretimde modern teknoloji gereklerine son yıllarda uyulmaktadır. Tarım arazisinin yaklaşık 7000 hektarı sulanmaktadır. Bunun büyük bölümü pompaj sistemi ile Kızılırmak'tan sulanmaktadır. 22000 hektar tarım arazisinden yıllık ortalama 44000 ton buğday önde gelmektedir. 1100 hektar araziden 30000 ton şeker pancarı 15000 ton domates 12000 ton kavun 5000 ton fasulye üretimi yapılmaktadır. Meyve ziraatinde ise yıllık ortalama 6875 ton elma, 35000 ton üzüm, 640 ton armut ve 1150 ton ayva üretilmektedir. İlçede 4 faal köy kalkınma kooperatifi vardır. Esnaf Kefalet Koop. Halk Bankası ile işbirliği içerisinde çalışmaktadır. Son zamanlarda Kalecik Karası üzüm bağlarına ağırlık verilmiş olup ilçemizde 2 adet şarap fabrikası yapılmıştır. 2200 hektar arazide ise bağ dikimleri devam etmektedir. Kalecik nüfusu 2018 yılın ADNKS sistemi sonuçlarına göre 13.450 kişidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara İli, Kalecik İlçesi, adres kayıtlarına göre Şenyurt Mahallesi Prof. Günal Akbay Sokağı No:17 adresinde konumlu “Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası” nitelikli taşınmazdır. Ulaşım tarifi olarak Kırıkkale-Çankırı Yolundan Kalecik merkeze dönüldüğünde, asfalt yolun solunda yer alan Kalecik Öğrenci Yurdu geçilir ve dörtlü kavşaktan sağa Prof. Günay Akbağ Sokağına dönülür. Büyük kavşaktan yolun karşısına geçildiğinde değerlemeye konu taşınmaz sol kol üzerinde köşe parselde yer alan tesistir.

Değerlemeye konu taşınmaz ilçe merkezinin güney doğusunda, çoğunlukla boş araziler ve konut tipi yapılaşmaların yer aldığı bölgede yer almaktadır. Yakın çevresinde Kalecik Meslek ve Teknik Anadolu Lisesi, Kalecik Meslek Yüksek Okulu ve Kalecik Stadyumu yer almaktadır. Bölge, imar planı sınırları içinde olmasına karşın henüz arazi üzerindeki tüm yollar açılmamıştır. Bunun dışında kamu olanaklarından istifadesi tamdır.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Kalecik
Mahallesi	Cuma
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	12
Parsel No	13
Yüzölçümü	5.254,53 m <sup>2</sup>
Niteliği	Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası
Malik	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 09.11.2019 tarihinde saat 18:21’de temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı görülmektedir.

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

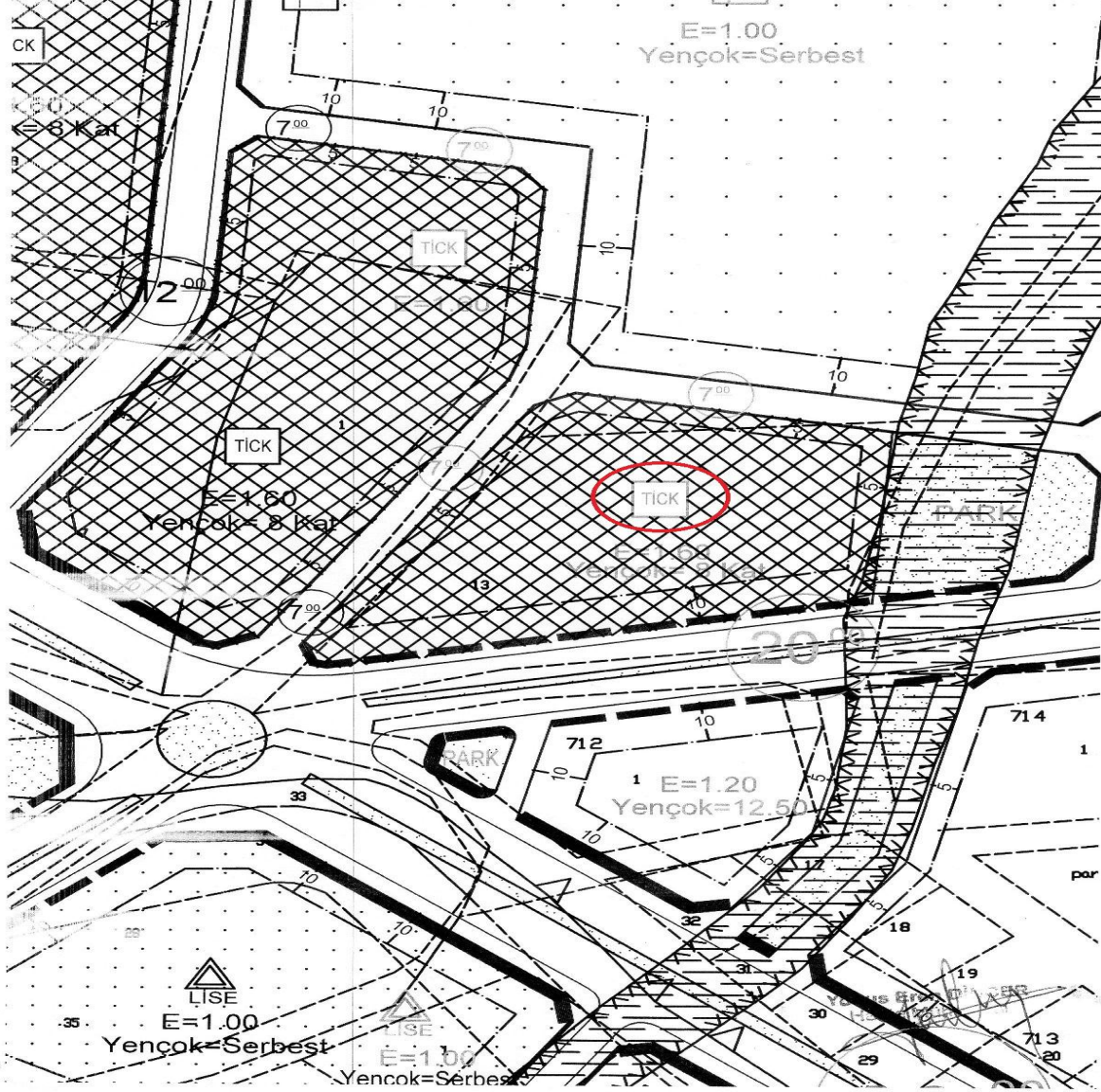
29.03.2018 tarih 804 yevmiye numarası ile Ticaret Şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmış ve konu mülk Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

Taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

## 5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kalecik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre Ankara İli, Kalecik İlçesi, Cuma Mahallesi, 12 ada 13 numaralı parsel; 06.02.2017/9 onay tarihli imar planı kapsamında değerlendirme konusu parselin bir kısmının Emsal:1.60 Yençok: 8 kat yapılaşma koşullu ‘Ticaret ve Konut Alanı (TICK) ’ imarlı olduğu bir kısmını ise ‘Park Alanı’ içerisinde kaldığı bilgisi verilmiştir. İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre parselin henüz kesintilerinin yapılmadığı beyan edilmiştir.



### 5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Kalecik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın kayıtlı olduğu 12 ada 13 parsel için alınmış;

- 11.04.2007 tarih 2007/07 ruhsat numaralı tadilat yapı ruhsatı (2.100 m<sup>2</sup>)
- 30.01.2008 tarih 2008/01 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi (715 m<sup>2</sup>)

Mevcuttur.

Gayrimenkule ait mimari proje dosyasında bulunmamaktadır. İşveren tarafından iletilen U9DDF7R7 numaralı 14.05.2019 tarihli yapı kayıt belgesine göre taşınmazın 1.183,00 m<sup>2</sup>lik alanı için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapıya ilişkin yapı denetimi Aksiyon Yapı Denetim ve Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Kalecik Belediyesi'nden alınan bilgiye göre imar planına göre E:0.30 resmi kurum alanı iken 06.02.2017 tarihinde yapılan imar planı değişikliği ile 06.02.2017/9 onay tarihli imar planı kapsamında değerlendirme konusu parselin bir kısmının Emsal:1.60 Yençok: 8 kat yapılaşma koşullu 'Ticaret ve Konut Alanı (TICK)' imarlı olduğu bir kısmını ise 'Park Alanı' içerisinde kaldığı bilgisi verilmiştir. İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parselin henüz kesintilerinin yapılmadığı beyan edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, Kalecik Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Gayrimenkule ait imar arşiv dosyasında; 2.100 m<sup>2</sup> alan için alınmış (Konsantre Meyve Suyu: 1400 m<sup>2</sup>, Soğuk Hava Deposu: 200 m<sup>2</sup>, İdare Binası: 500 m<sup>2</sup>) 11.04.2007 tarih 2007/07 ruhsat numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı, 715 m<sup>2</sup>'lik Konsantre Meyve Suyu Tesisi için alınmış 30.01.2008 tarih 2008/01 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Dosya içerisinde gayrimenkule ait mimari proje bulunmamıştır. İşveren tarafından fiili kapalı alanlar tarafımıza beyan ile bildirilmiştir. İşveren tarafından taşınmazın 1.183,00 m<sup>2</sup>'lik alanı için U9DDF7R7 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Taşınmazın mevcut durumunda ise alan dağılımları şu şekildedir. İdari Bina 500 m<sup>2</sup>, İdari Ofis 200 m<sup>2</sup>, Soğuk Hava Deposu-1 50 m<sup>2</sup>, Soğuk Hava Deposu- 2 150 m<sup>2</sup>, Mey Meyve Suyu Konsantre Tesisi -1 465 m<sup>2</sup>, Meyve Suyu Konsantre Tesisi-2 465m<sup>2</sup>, Stok Alanı 33m<sup>2</sup>'dir. Toplam kapalı alan 1.863 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca 35 m<sup>2</sup> sundurma mevcuttur. Toplam alan 1.898 m<sup>2</sup>'dir. Yapı Kullanma İzin Belgesine ilave alanlar için Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

Kurul'un SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararına göre,

3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni



alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesi kararlaştırılmıştır. Bu sebeple yapı kayıt belgesi alınan alanların GYO portföyüne alınmasının tebliğ açısından aykırı olmadığı düşünülmektedir.

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

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

Taşınmaz cins tashihi yapılmış ana taşınmaz vasfındadır. Yapı Ruhsatı’nın düzenlendiği alan ile Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin düzenlenmiş olduğu alan farklıdır. Daha az bir alan için Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. 14.05.2019 tarihinde 1.183m<sup>2</sup> alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Böylece parsel üzerindeki tüm binalar için kayıt altına alınmıştır. Kapalı alan ve sundurma alanı toplamı 1.898 m<sup>2</sup>’dir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 16.08.2018 tarihli ve 38/991 sayılı İlke Kararı’nda 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. madde kapsamında; a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine, b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği’nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği’nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkul konut+ticaret alanı imarlıdır. İmar Uygulama süreci henüz tamamlanmamıştır. İmar Uygulama sürecinin tamamlanması sonucunda imar durumuna göre gayrimenkulün değeri değişecektir.

### 5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	İdari Bina-Ofis (Zemin+ 1 Normal Kat) Meyve Konsantre Tesisi (Zemin Kat) Soğuk Hava Deposu (Zemin Kat)
<b>Yaşı</b>	:	~12
<b>Brüt Alanı</b>	:	İdari Bina =500 m <sup>2</sup> İdari Ofis=200 m <sup>2</sup> Soğuk Hava Deposu 1=50 m <sup>2</sup> Soğuk Hava Deposu 2=150 m <sup>2</sup> Meyve Suyu Konsantre Tesisi -1= 465 m <sup>2</sup> Meyve Suyu Konsantre Tesisi-2= 465 m <sup>2</sup> Stok Alanı=33m <sup>2</sup> Sundurma= 35 m <sup>2</sup>
<b>Elektrik</b>	:	Mevcut
<b>Su</b>	:	Mevcut
<b>Isınma</b>	:	Yok
<b>Kanalizasyon</b>	:	Mevcut
<b>Asansör</b>	:	Yok
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Yok
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Yangın Söndürme Tesisatı</b>	:	Yok
<b>Su Deposu</b>	:	Yok
<b>Jeneratör</b>	:	Yok

### 5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; 5.254,53 m<sup>2</sup>'lik 12 ada 13 parsel üzerinde kurulu tesistir.
- Talep nedeniyle gayrimenkulün içi görülememiş olup dışarıdan değerlendirme işlemi yapılmıştır.
- Parselin güneybatı köşesinde her katı yaklaşık 250 m<sup>2</sup>'lik 2 katlı idari bina, her katı 100 m<sup>2</sup>'lik idari ofis, tek katlı 50m<sup>2</sup> ve 150 m<sup>2</sup>'lik 2 adet soğuk hava deposu, 465 m<sup>2</sup> büyüklüğünde tek katlı 2 adet meyve suyu konsantre tesisi ile 33m<sup>2</sup> stok alanı mevcuttur. Ayrıca 35 m<sup>2</sup> büyüklüğünde sundurma alanı mevcuttur.
- Gayrimenkul; Prof. Gürsel Akbay Sokak üzerinde yer almaktadır.



- Talep nedeniyle gayrimenkulün içi görülememiş olup tespitler dışarıdan yapılmıştır.
- Fiili durumda toplam 1.898 m<sup>2</sup> alan mevcuttur.
- Fiili durumda yapı ruhsatına belirtilen alandan daha küçük bir tesis inşa edilmiştir.
- Yapı kullanma izin belgesi 715 m<sup>2</sup>'lik alan için alınmıştır.
- Gayrimenkulün yer aldığı 12 ada 13 parsele kayıtlı 1.183 m<sup>2</sup>'lik alan için alınmış yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- Gayrimenkul işgalci firma tarafından depolama ve idari bina kısımları olmak üzere işyeri olarak kullanılmaktadır.
- Gayrimenkulün içi görülememiştir.

#### **5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmaz işgalci firma tarafından işyeri (depo-meyve suyu konsantre tesisi ve idari bina) olarak kullanılmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün içinin görülememiş olması, yasal değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörlerdendir.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz ilçe merkezinde yer almaktadır.
- İmar planı ile verilen yapılaşma koşulları ilçe merkezindeki yoğun yapılaşma koşullarındandır.
- Köşe konumludur.
- Tam mülkiyet yapısındadır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma azalmaktadır.
- Kalecik ilçesi genel olarak gelişmesi oldukça yavaş ve dışarıya göç veren bir ilçedir.
- Bulduğu noktada ticari açıdan herhangi bir hareketlilik bulunmamaktadır.
- Parselin planlama süreci henüz tamamlanmamıştır.
- Parselin parselasyon planı ile kesintileri oluşacaktır.

#### Fırsatlar

- Bölgede imar planı yapılmış olması.

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.
- Kalecik ilçesi oldukça yavaş gelişen ve dışarıya göç veren bir ilçedir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

## 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın cins tahsisli yapı olması nedeniyle Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmıştır. Arsa değerinin tespiti için Pazar Yaklaşımı uygulanmış, bölgede satılık arsa emsalleri araştırılmıştır. Takdir edilen arsa değeri üzerinde yapı maliyeti eklenerek nihai değer takdir edilmiştir. Kira değerinde bölgede emsal taşınmaz bulunamamıştır. Kira değeri Yatırım Bandı Yöntemi uygulanarak takdir edilmiştir.

### 6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Arsa değerinin takdiri için Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan arsa emsalleri araştırılmıştır.

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

Konu taşınmaz 5.254,53m<sup>2</sup> yüzölçümünde 12 ada 13 parselde yer almaktadır. Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre ticaret ve konut alanı olup; E:1,60, hmax:8 kat'tır. Parselasyon planı henüz yapılmamıştır. İlçe merkezi 2-8 kat arası yapılaşmaya açılmıştır. İlçenin son 11 yıllık nüfusu gelişimine bakıldığında nüfusun %26 gerilediği görülmektedir. İlçe göç vermektedir. İlçede kentsel gelişim ve nüfus açısından herhangi bir ilerleme gözlemlenmemektedir. İmar planı ile ilçe merkezi kısmi yüksek yoğunluklu (6 ve 8 kat) gelişime de açılmış ancak ilçede böyle bir gelişim bulunmamaktadır. Ticari açıdan ilçe merkezi incelendiğinde Ziraat ve Halk Bankası dışında başka bir banka şubesi bulunmamaktadır. Bu etkenler doğrultusunda gayrimenkul piyasası hareketli değildir. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan arsa emsalleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.



### Satılık Emsal Krokisi

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alan (m2)	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Çansa Mahallesi, 972 ada 17 parsel	458,00	43.000 TL	94 TL	Mal Sahibi, 0507 996 83 52	TAKS:0,30, KAKS:0,60 2 kat konut alanı
2	1. Mıntika, 799 ada 9 parsel	479,00	120.000 TL	251 TL	BYGYD Emlak, 0532 678 01 18	E:1,60, 8 kat konut alanı
3	Çansa Mahallesi 990 ada 1 parsel	549,00	65.000 TL	118 TL	Mal Sahibi	TAKS:0,30, KAKS:0,60 2 kat konut alanı
4	Yeşilyurt Mahallesi, 685 ada 10 parsel	2.300,00	135.000 TL	59 TL	Mal Sahibi, 0530 344 54 98	E:0,30, hmax:6,50m Besihane Alanı imarlı

Emsal 1 ve 3 gayrimenkulün güneybatısında Çansa Mahallesi'nde yer almaktadır. 2 kat seyrek yapılaşmanın bulunduğu bölge imarlıdır. Emsal 2 gayrimenkulün kuzeyinde yüksek kata çevrilmiş parseldir. Emsal 4 gayrimenkulün doğusunda yer alan Besihane Alanı imarlı arsadır. Emsal 2 bölgede yapılan plan değişikliği ile inşaat yoğunluğu artırılmış parsel olup, bu plan doğrultusunda bölgede talep edilen fiyatlar yükselmiştir. Ancak bölgede bu plan doğrultusunda önerilen nüfus artışını destekleyen bir gelişim yaşanmamaktadır. İlçe göç veren, nüfusu azalan bir yerleşimdir. Bu nedenle düzeltme yapılırken bu etken göz önünde bulundurulmuştur.

Gayrimenkul konut+ticaret alanı olup, 8 kat imarlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış; ancak parselasyon planı henüz yapılmamıştır. Parselin kesintileri henüz yapılmamıştır. Parselasyon planı sonucunda kesinti miktarları netleşecektir. Bu etken doğrultusunda düzeltme yapılmıştır. Emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	43.000	120.000	65.000	135.000
Pazarlık Payı	10%	35%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	38.700	78.000	58.500	121.500
Büyükük(m2)	458	479	549	2.300
Birim M2 Değeri	84	163	107	53
Konum Düzeltmesi	10%	5%	5%	20%
Büyükük Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-5%
İmar Durum Düzeltmesi	10%	0%	10%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-15%</i>	<i>-5%</i>	<i>30%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>84</b>	<b>138</b>	<b>101</b>	<b>69</b>
<b>Ortalama</b>	<b>98 TL</b>			

Emsal parseller imarlı olduğu için değerlendirme konusu parselin net alanı maksimum kesinti miktarı üzerinden hesap edilmiş, ardından imarlı olması haline göre düzeltme tablosu hazırlanmıştır. Parselin net halinin 3.152,72 m<sup>2</sup> olacağı tahmin edilmiş ve bu büyüklük üzerinden düzeltmeler yapılmıştır. Arsanın kesinti yapılmış hali ile birim m<sup>2</sup> değeri 98TL olarak takdir edilmiştir.

Net alan (m2)	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)	Brüt Metrekare Alana Göre Birim M2 Değeri
3.152,72	5.254,53	98 TL	309.608	310.000	59

Net alan (m2)	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)	Brüt Metrekare Alana Göre Birim M2 Değeri
3.152,72	5.254,53	98 TL	309.608	310.000	59

Bulunan bu değer mevcut yüzölçümüne uyarlandığında, değerlendirme konusu gayrimenkulün birim m<sup>2</sup> arsa değeri 59TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri 310.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı



Değerleme konusu gayrimenkul cins tahsisi yapılmış ana taşınmaz vasfındadır. Arsa üzerinde depo, idari ofis ve ek bina bulunmaktadır. Bu yapıların maliyeti Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ kapsamında belirlenmiş, aşınma payları düşülmüştür. Soğuk Hava Deposu için 3A yapı sınıfı, Konsantre Tesisleri için 2/B yapı sınıfı, İdari Bina için 2C yapı sınıfı üzerinden maliyeti alınmıştır. Saha betonu maliyeti de yapı maliyetine eklenmiştir. Maliyet Analizi Tablosu aşağıda yer almaktadır.

<b>MALİYET TABLOSU</b>			
<b>ARSA DEĞERİ</b>			
Arsa Alanı(m2)	5.254,53		
Arsa Birim Metrekare Değeri	59 TL		
<b>Arsa Değeri</b>	<b>310.000 TL</b>		
<b>ALANSAL DAĞILIM</b>			
<b>RUHSATLI ALAN</b>	<b>İNŞAAT ALANI (M2)</b>	<b>AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ</b>	<b>AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ</b>
İdari Bina	500	532	266.000 TL
İdari Ofis	200	532	106.400 TL
Soğuk Hava Deposu 1	50	735	36.750 TL
Soğuk Hava Deposu 1	150	735	110.250 TL
Meyve Suyu Konsantre Tesisi -2	465	443	205.763 TL
Meyve Suyu Konsantre Tesisi -2	465	443	205.763 TL
Stok Alanı	33	443	14.603 TL
<b>TOPLAM RUHSATLI ALAN(M2)</b>			
<b>AMORTİSMANLI TOPLAM RUHSATSIZ ALAN MALİYETİ (M2)</b>			<b>945.528 TL</b>
<b>SAHA BETONU,ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER</b>	<b>AMORTİSMANLI MALİYET</b>		
Saha Betonu	1750	50 TL	87.500 TL
Sundurma	35	75	2.625 TL
Çevre Duvarı			60.000 TL
Diğer Maliyetler(Bahçe peyzajı,tel çit,çevre duvar)			35.000 TL
<b>AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>			<b>185.125 TL</b>
<b>Toplam Arsa+ Bina Değeri</b>			<b>1.440.653 TL</b>

Arsa üzerinde yer alan yapılar ve arsa değeri toplamı 1.440.653 TL olarak takdir edilmiştir.

#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede emsal kiralık fabrika/depo vb gayrimenkul piyasası oluşmamış olduğundan gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konusu gayrimenkul üretim tesisi olarak kurulmuş, değerlendirme tarihinde dışarıdan yapılan incelemeye göre depolama amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Bölgede benzer özellikte kiralık gayrimenkul bulunamamıştır. İlçe merkezinde gayrimenkulün kuzeyinde kiralık arsa emseline ulaşılmıştır.

KİRALIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alan (m2)	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Halitcevriaslangil	1405,8	1.500 TL	1,07	Mal Sahibi, 0507 980 59 85	Gayrimenkulün kuzeyinde arsa

Gayrimenkul için talep edilen birim m<sup>2</sup> arsa değeri 1,07TL'dir.

Piyasa yaklaşımı ile veriye ulaşamadığı için kira değeri takdiri yapılamamıştır. Yatırım bandı yöntemi kullanılarak takdir edilen değer üzerinden kira değeri hesaplanmıştır.

Bu hesaplama için;

Yatırımın Getiri Oranı = Risksiz Getiri Oranı (Rf) + Risk Primi (Rp) belirlenip, enflasyon harici gerçek getiri oranı için hesaplama yapılmıştır.

Risksiz getiri oranı için, Türkiye'de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınmıştır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur.

Risk Primi için, içinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistemik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Likiditeden uzaklaşmanın ölçüsü, anapara ve faizinin istenildiğinde ya da gününde ve tüm olarak geri döneceğine ilişkin sağlanan güvence, yatırımın yönetilmesi yükü ve zorluğu, yatırımın yanlış yönetilmesi olasılığı gibi risklerin (belirsizliklerin) karşılığı olan ve içinde bulunulan güncel koşullar çerçevesinde belirlenen primleri içerir.

Enflasyon oranı (Eo) olarak da, TÜİK'in on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranı üzerinden,

bir gerçek (reel) getiri oranının saptanması uygundur.

Gayrimenkul için Getiri Oranı için enflasyondan arındırılmış gerçekçi getiri oranı aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

$$\text{Gayrimenkul Getiri Oranı} = (Rf + Rp) - Eo / (1 + Eo)$$

Ardından takdir edilen arsa değeri getiri oranı ile çarpılarak yıllık kira değeri saptanmıştır.

Mevcut durumda gayrimenkul yatırımı analizleri için kullanılan risksiz getiri oranı olan tahvil piyasalarında TL cinsi devlet tahvilinin getiri oranı yıllık %16,00'dir. Bu oran üzerine bölge riski, proje riski ve likidite eklenerek getiri oranı hesaplanmaktadır. Getiri oranı gayrimenkul için %19,00 olarak belirlenmiştir. Ardından değerlemenin yapıldığı tarih itibarıyla yıllık ortalama enflasyon hesap edilmiştir. Bir yıllık ortalama enflasyon oranı TCMB verilerine göre %15,00 olarak hesaplanmıştır.



Buna göre gayrimenkulün kira değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

12 Ada 13 Parsel	
Risksiz Getiri Oranı (RO)	16,00%
Risk Primi (RP)	3,00%
Gayrimenkul Getiri Oranı	19,00%
Enflasyon Oranı (Eo)	15,00%
Enflasyondan Arındırılmış Getiri Oranı	3,48%
Takdir Edilen Toplam Değer	1.440.653 TL
Aylık Kira Değeri	4.176 TL
Yıllık Kira Değeri	50.000 TL
Gayrimenkul Büyüklüğü	1.898,00
Geri Dönüş Süresi (Yıl)	29

Gayrimenkulün aylık kirası 4.176TL, yıllık kirası 50.000TL olarak takdir edilmiştir.

Brüt Alan	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
1.898,00	4.176 TL	50.000 TL

## 6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

## 6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre ticaret+konut alanı olup, E:1,60, hmax:8 kat'tır. Parselasyon planı henüz yapılmamıştır. Parselasyon planı ile parselden kesinti yapılacak, kesinti miktarı plan sonucu oluşup, netleşecektir. Parsel üzerinde sanayi üretimine yönelik tesis yapılmış, fiili durumda tesis faaliyettedir. İmar planı süreci tamamlandıktan sonra imar planı ile verilen yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilip kullanılması en etkin ve verimli kullanımı olacaktır.

## 6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmazın Maliyet Analizi ile takdir edilen satış değeri ile Yatırım Bandı Yöntemi ile takdir edilen aylık kira değeri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Pazar Değeri	1.441.000 TL
Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri	4.176 TL

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesine göre alanına göre yasal alanı 715 m<sup>2</sup>'dir. Buna ilave olarak kayıtlı 1.183 m<sup>2</sup>'lik alan için alınmış yapı kayıt belgesi mevcuttur. Toplam alan 1.898 m<sup>2</sup>'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarihli ve 38/991 sayılı İlke Kararı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında; a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine, b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin

28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerleme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Bu açıdan değerlenendirilme konu taşınmazın SPK tebliğine göre GYO portföyüne Fabrika olarak alınması uygun görülmüştür.

#### **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım Şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım Şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği Şekilde birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.441.000 TL
KDV Dâhil	1.556.280 TL

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.176 TL
KDV Dahil	4.927 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8, kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

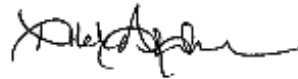
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 404903



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

İli	ANKARA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	KALECİK					
Mahallesi	CUMA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	B30-C-19-A-2-A,	12	13	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					5.254,53	m <sup>2</sup>
Niteliği	KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI					
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 93891036					
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.					
Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	304	1	10		29/03/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p style="text-align: center;">Şekir Denizli Ticari Sicil No: 15120 Ticari Sicil No: 15120 Ticari Sicil No: 15120</p> <p style="text-align: center;">NOT : * İlk yazın gücüyle aykırı şekilde (Mühürün) kullanılması cezalandırılmaktadır. * Teflisli Kararın İhtiva ettiği Şirketin Kararıyla (Mühür) Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
D.M.O. Basım İkt. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 09/11/2019 18:21

<b>MakbuzNo</b>	<b>DekontNo</b>	<b>BaşvuruNo</b>
004919049720	20191109-2056-F00228	4972
<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
<b>Taşınmaz ID:</b>	93891036	Yüzölçüm ( m²):
<b>İl / İlçe</b>	ANKARA/KALECİK	Ana Taşınmaz Nitelik:
<b>Kurum Adı:</b>	Kalecik TM	
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	CUMA M	
<b>Mevkii:</b>		
<b>Cilt / Sayfa</b>	1/10	
<b>Kayıt Durumu:</b>	Aktif	
		12/13
		5254.53
		KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI

**Mülkiyet**

<b>SistemNo</b>	<b>Malik</b>	<b>Tip / İştirakNo</b>	<b>Pay / Payda</b>	<b>Tesis İşlem</b>	<b>Terkin İşlem</b>
422229106	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kalecik TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 804 Tarih: 29/03/2018	



T.C.  
KALECİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 53736686-000-E.1427  
Konu : İmar Durumu Hk.

19/12/2019

Şekerbank Lojistik Grup Başkanlığı  
( Birlik Mahallesi 428. Cadde No:9 Çankaya/ANKARA )

İlgi : 06.11.2019 tarihli ve 3031 sayılı yazınız

İlgi sayılı yazınızda İlçemiz Cuma Mahallesi 12 ada 13 parsel ile ilişkin imar durumu belgesi sorulmuştur.

Söz konusu taşınmaz Belediyemiz 1/5000 Nazım İmar ve 1/1000 Uygulama İmar Planları içerisinde bulunmakta olup yapılaşma koşulları Konut+Ticaret Emsal:1,60 Yençok 8 Kat olacak şekilde planlanmıştır .Ayrıca bahse konu taşınmazın parselasyon planı çalışmaları devam etmektedir.

Bilgilerinize arz/rica ederim.

(e-İmzalıdır)  
Dr.Duhan KALKAN  
Belediye Başkanı

\*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine girerek (Lalugi-jAqa8s-Jvu/kT-tXvfbO-kxpeLteb) kodunu yazınız.

Yenidoğan Yeşilyurt Mahallesi Hüseyin Sağırkaya Bulvarı No:39 Kalecik / Ankara  
Telefon No: (312)857 10 36 Faks No: (312)857 10 16  
e-Posta: [kalecikbelediyesi@gmail.com](mailto:kalecikbelediyesi@gmail.com) İnternet Adresi: <https://www.kalecik.bel.tr>

Bilgi için: Yunus Eren DİNÇER  
İmar ve Şehircilik Müdürü  
Telefon No:

YAPI RUHSATI



YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No :	
1. Ruhsatın verildiği kurum Kulübük Belde Y. B. Sk. ANKARA Kulübük		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	
3. Ruhsatın onay tarihi 11.04.2007		4. Ruhsat no 2007/07	
5. Pafta no 3		6. Ada no 12	
7. Parsel no 13		8. Ruhsatın geçerlik tarihi	
9. İnşaat planı onay tarihi 22.10.2007		10. İnşaat durumu tarihi ve no	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) 5200		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Kulübük Belde Sicil	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23.12.2004 1218		14. Zemin etüdü onay tarihi	
15. CED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlangıç tarihi	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlik tarihi	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı ünvanı <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		24. Adı soyadı ünvanı Cestran Ltd. St.	
25. Hukukî durumu		34. Adı soyadı ünvanı	
35. Oda sicil no		36. Büro teselli no	
37. Oda belge no		38. Sigorta sicil no	
39. Sözleşme tarihi ve no		40. Adres	
41. İmza		42. Adres	
43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
45. Benzer yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı	
47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	
49. Yapıda bağmaz bölüm sayısı		50. Toplam bağmaz bölüm sayısı	
51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
53. Yapının yol kotu alt kat sayısı		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yükseldiği (m)		58. İlave kat yükseldiği (m)	
59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu	
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Antma <input type="checkbox"/>	
66. YAKIT GİNSİ <input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input checked="" type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	
68. SICAK SU Termin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Otogaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Güneş Kollektörü <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/>		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input checked="" type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde ikme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Blok <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hefif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ			
73. Onay tarihi	74. Adı Soyadı	75. Oda Sicil no.	76. Büro teselli no.
Mimar	SELİZE AYDIN	32088	
Statik	CENHİR BACAK	23320	
Elektrik	Fatihmıs YAZICIOĞLU	6220	
Mekanik Tesisat	MURAT ERDEM	46306	
79. İmza			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Rapor No: SEKR- 2019-00036

# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



İSBU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ, YAPI ELEMANI KULLANIMASI ZORUNLUDUR. BU KOŞUL GEÇİCİ KABULE VEYA YAPİ RUHSATINA VEYA YAPİ KULLANMA İZİNİNE İSAS TEŞKİL EDER

Ruhsat Tahip No:

1. Ruhsat veren kurum <b>KALÇIÇ BELEDİYE BŞK.</b> <b>YENİ İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ</b>	2. Ruhsatın verildiği amaç <input type="checkbox"/> Eski yapı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı kullanma izni	4. Belgenin onay tarihi <b>30.01.2008</b>	5. Belge no. <b>2008/01</b>
3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlavve <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat		6. Pafta no. <b>2</b>	7. Ada no. <b>12</b>
<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı		8. Parsel no. <b>13</b>	
<input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>			
9. İmar planı onay tarihi <b>29.10.1999</b>	10. Parselasyon planı onay tarihi .../.../20...	11. İmar durumu tarihi ve no. su	12. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>5200 M2.</b>
13. ÇED raporu onay tarihi .../.../20...	14. Zemin etabii onay tarihi .../.../20...	15. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Kalçicik İlçesi M.Đ. 23.12.2004/1219</b>	16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi
17. Yapı ruhsatı tarih ve no. .../.../20...	18. Tadilat ruhsatı tarihi <b>11.4.2007</b>	19. Ruhsat yenileme tarihi .../.../20...	20. Yeniden ruhsat tarihi .../.../20...
21. Ruhsat talep no. <b>2007/107</b>			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı, soyadı, ünvanı <b>ÖZEL ONESTAR GİM. TAR.ÜR. ŞİRK. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.</b> <b>Seçmenler Y.D.</b>	27. Adı, soyadı, ünvanı	28. Hukuki durumu	37. Adı, soyadı, ünvanı	38. Ödeme sicil no.	
23. Bağıli olduğu vergi dairesi	29. Kurum sicil no.	30. Bağıli olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no.	39. Börsesi sicil no.	40. Ödeme belge no.
24. Vergi dairesi sicil no. <b>3040364426</b>	32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarih ve no.	34. Müttehahhittik karne no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarih ve no.
25. İmza <b>Şenyurt Mah. Prof. Güney AKBAY Bek.</b>	26. İmza	35. Adres	36. İmza	43. Adres	44. İmza
45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı <b>Konstanza Meyve Suyu Tesisi</b>	46. Ünite sayısı <b>1</b>	47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>715.00</b>	48. Benzer yapı sayısı <b>1</b>	49. Toplam yapı sayısı <b>1</b>	50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1600.00</b>
51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1600.00</b>	52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı	54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>715.00</b>	55. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>715.00</b>	56. Yapının kat sayısı
57. Yapının kat yüksekliği (metre) <b>7.00</b>	60. Yapının kat yüksekliği (metre)	61. İlavve kat yüksekliği (metre)	62. Yapının sınıfı <b>III</b>	63. Yapının grubu <b>A</b>	64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (bin TL)
65. Yapının inşaat maliyeti (bin TL)	66. Yapının arsa değeri (bin TL)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (bin TL)			

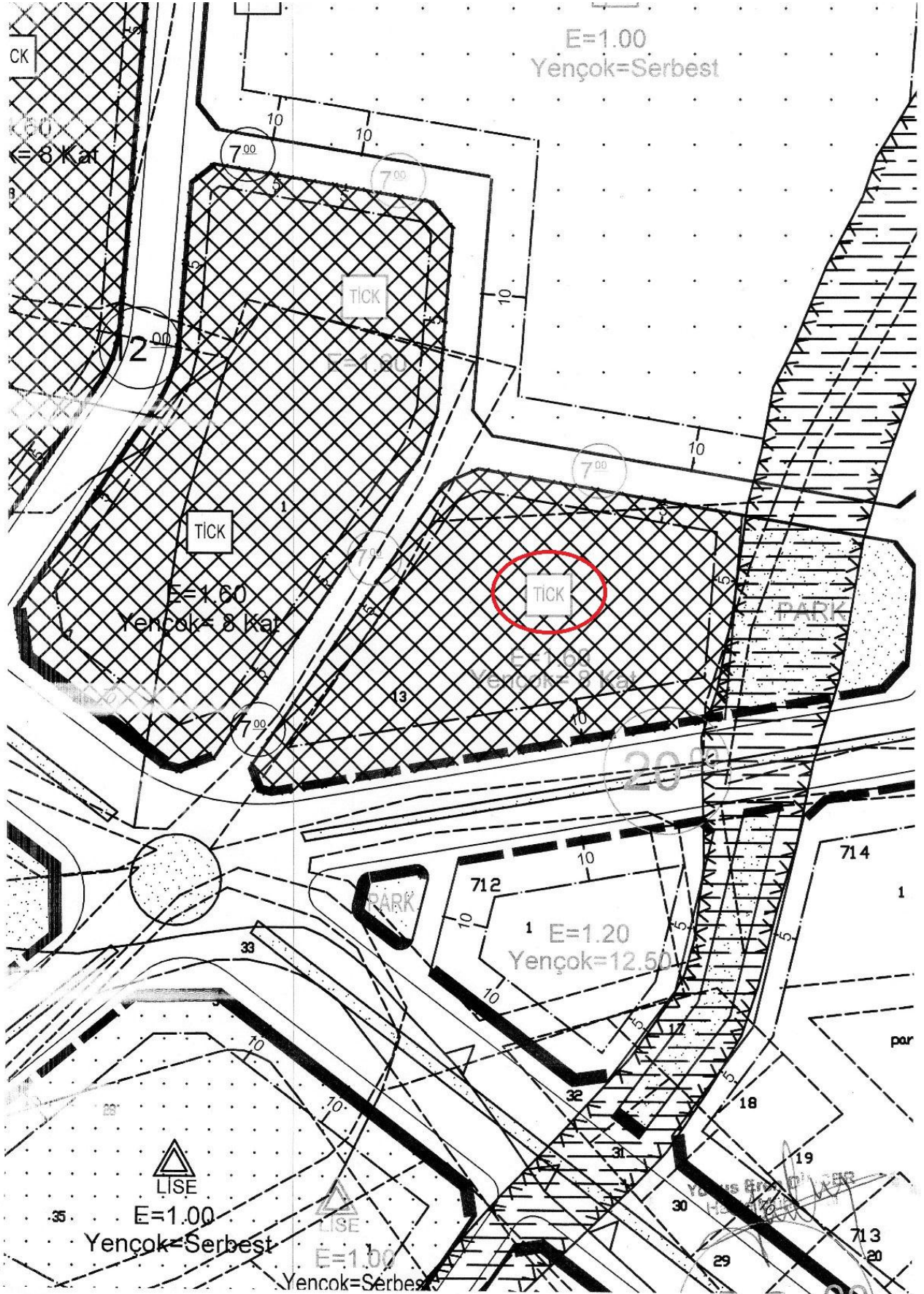
## YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. Isıtma sistemi <input type="checkbox"/> Uzunken ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Isıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Sobalı <input type="checkbox"/> İklimli <input type="checkbox"/>	70. Tesisatlar <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>  71. Sıcak su Temin şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> Söfben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Isımalı <input type="checkbox"/>	72. Ortak kullanım alanları <input checked="" type="checkbox"/> Müberrak <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Üstü kat dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Zehir suyu <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	73. Yapım sistemleri <input checked="" type="checkbox"/> İyine (ağaç) <input checked="" type="checkbox"/> Akelit <input type="checkbox"/> Kök <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıde döktüme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>	74. Kullanılan malzeme <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tahta <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gaz beton <input type="checkbox"/>  75. Döşeme <input type="checkbox"/> Plak döşeme <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	--	--	---

Yapının güvenli kullanılması mümkün olan kısımlarda kısmi kullanma izni düzenlenmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Yapıda güvenli durum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile profesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağıli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire ... adet dükkan ve ... adet ... (Emlak) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN	KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
	Kurulum alan dahil ada sayısı	1. Adalı	2. Adalı	3. Adalı	4. Adalı	5. Adalı	6. Adalı	7. Adalı	TOPLAM
76. İmar ve ruhsatı									
77. Ünitelerin adı									
78. Daire sayısı									
79. Park alanı dahil toplam alan									
80. Bir dairenin yüzölçümü									

### İMAR DURUM BELGESİ





CSB01000517252601

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

# YAPI KAYIT BELGESİ

<b>Belge No</b>	: U9DDF7R7
<b>Başvuru Numarası</b>	: 5172526
<b>Düzenleme Tarihi</b>	: 14.05.2019

<b>Belgenin Kapsamı</b>	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
<b>Belgenin Niteliği</b>	: TİCARİ
<b>Yapının Adresi</b>	: İl:ANKARA, İlçe:KALECİK, Mahalle:AHİKEMALŞENYURT, Cadde/Sokak:PROF. GÜNAL AKBAY SOKAK, Dış Kapı No:17, Ada:12, Parsel:13
<b>Arsa Alanı</b>	: 5254,53 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Alanı</b>	: 1183,00 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Numarası</b>	: 1

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

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









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan