

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

ANKARA-ÇANKAYA

DUBLEKS MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00038



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-2019-00038
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 1+2. Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu Dubleks Mesken
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Kavaklıdere Mahallesi Kızılırmak Caddesi Kardeşler Apt. No:16/2 Çankaya/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	592m ² (arsa payı)(kesinti düşülerek hesaplanmıştır)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	566,3 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Merkezi İş Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.607.000
KDV Dahil	1.735.560

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	6.200
KDV Dahil	7.316

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

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(UCLES) 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	Çankaya İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkullerin 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	14
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.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	21
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
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	24
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri	26
9	EKLER	27

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00038

Raporun Türü : Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 1+2. Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu Dupleks Mesken 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 16.11.2019 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, Çankaya İlçesi Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 1+2. Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu Dupleks Meskenin 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

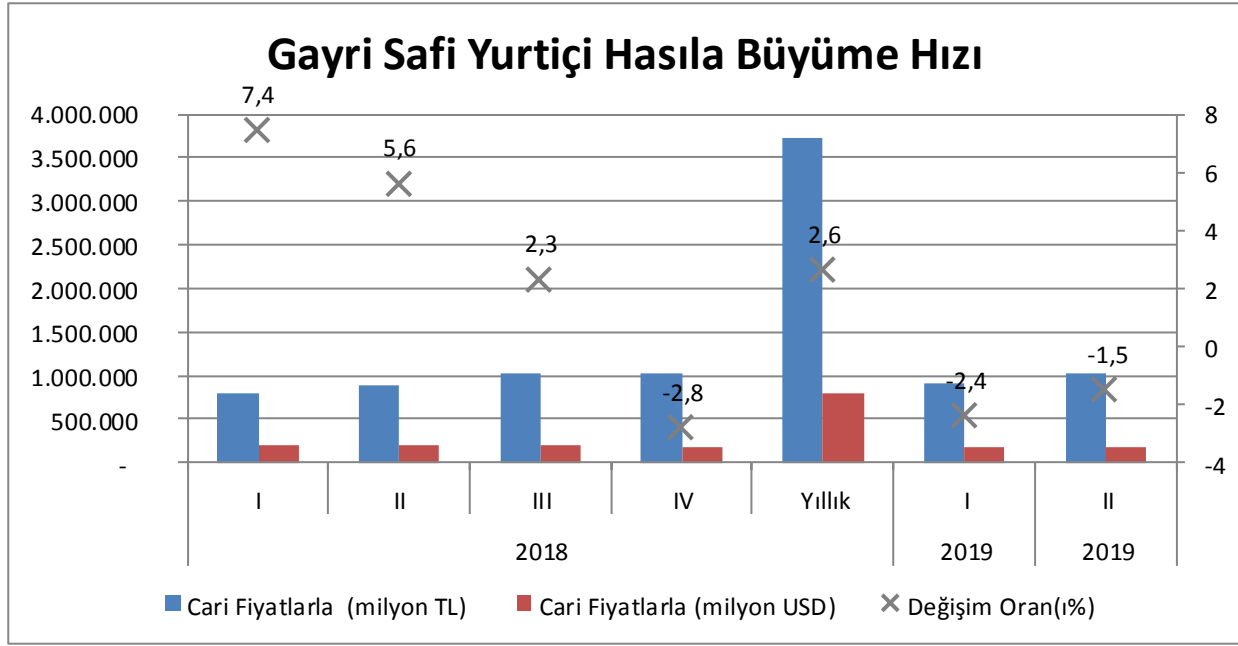
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

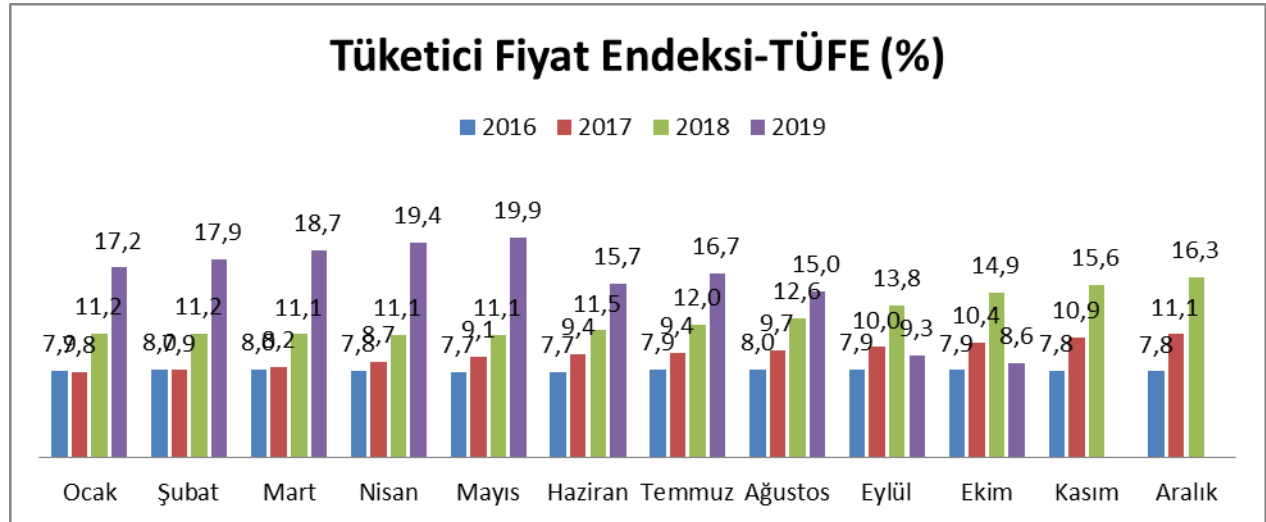
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

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 sektöre 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.yarısını 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 kırılgan 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 yabancılarda 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 Çankaya İlçesi



1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Kuru,

Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesi'ne katılmıştır." hükmü gereğince toplam mahalle sayısı 124 olmuştur. Çankaya İlçesi, doğuda Mamak ve Altındağ, kuzeyde Keçiören, batıda Yenimahalle, güneyde ise Gölbaşı ilçeleri ile komşudur.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre yerleşik nüfusu 920.890 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Kentin merkezi olması ve Türkiye Büyük Millet Meclisi, Bakanlıklar, elçilikler v.b. kurumların ilçe sınırları içerisinde bulunması nedeni ile gün içinde nüfusu yaklaşık iki milyona kadar çıkmaktadır. Çankaya ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 17'sini oluşturmaktadır.

Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %23 artış göstermiştir. 2016 yılında bir önceki yıla göre nüfus yaklaşık %4 oranında düşüş göstermiştir. 2017 yılında nüfus bir önceki yıla göre %0,3 artış göstermiştir. 2018 yılında nüfus bir önceki yıla göre %0,12 düşüş göstermiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi Kardeşler Apartmanı, No:16/2 adresinde yer alan dubleks meskendir. Açık tarif olarak; il merkezinin ana aksı olan Atatürk Bulvarı üzerinde, Kızılay istikametinden Kavaklıdere istikametine doğru giderken Akay Kavşağı'ndan, Esat Caddesi istikametine doğru devam edilir. Akay Kavşağında, Latanya Otel'in bulunduğu noktada, sola Kızılırmak Caddesi'ne dönlür. Caddenin sağında, Olgular Sokak ile kesişiminde, köşeden 2. Sırada yer almaktadır.

Konum olarak, Kızılay Merkezi İş Alanına, TBMM'ne, Atatürk Bulvarı ve İsmet İnönü Bulvarı üzerinde bulunan Bakanlıklara yakın bir mesafededir. Karşı çaprazında Yüksek Seçim Kurulu binası, arkasında Ankara Eczacılar Odası binası, yakın çevresinde Latanya Oteli, Akay Hastanesi, Kocatepe Camisi ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Büro ve iş yeri kullanımlarının yanı sıra, eğlence, otel ve konut kullanımlarının da iç içe geçtiği, genel yapı yaşının yüksek olduğu bir bölgedir. Hem araç trafiği, hem de yaya trafiği açısından oldukça yoğundur. Taşınmazın bulunduğu sokak üzerinde ve bölge genelinde otopark problemi yaşanmaktadır. Yerleşik, alt yapısı tamamlanmış, kamu hizmetlerinden istifadesi tam olan merkezi bölgede yer alan taşınmaza ulaşım, otobüs, dolmuş, metro ve Ankaray gibi toplu taşıma araçları ile kolaylık ve çeşitlilik arz etmektedir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Kavaklıdere
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	4901
Parsel No	21
Yüzölçümü	612m ²
Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
1+2. Kat 2 no'lu Bağımsız Bölüm	1536/4736	Dubleks Mesken	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi (TAM)	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 18.11.2019 tarihinde saat 17:42 itibarı ile temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 14.07.1998
- 59500 no'lu imar planına göre 20m² yola gidecektir ibaresi yer almaktadır.

ÖNEMLİ NOT: Ana gayrimenkulün yüzölçümü tapu kayıtlarında 612m²'dir. Gayrimenkul üzerinde bulunan 20m² terk ibaresi, tapu kayıtlarında mevcut olup, kayıtlardan terkin edilmemiştir. Parselin net yüzölçümü 592m²'dir. Fiilen terk yapılmış durumdadır.

Mimari projede arsa 592m² olarak belirtilmiş ve gayrimenkulün arsa payı bağımsız bölüm listesinde 192/592 arsa payı karşılığı 192m²'dir. Güncel takbis kaydında arsa payı 1536/4736 olarak belirtilmiş olup, 612m² üzerinden hesaplama yapıldığında arsa payı 192m²'dir. Binada arsa payları terk işlemi yapılmış olarak uygulama yapılmıştır. Ana taşınmazın yüzölçümü tapu tescilinde terk yapılmadan işlenmiştir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 26.02.2018 tarihinde 16319 yevmiye no'su ile aynı sermaye işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

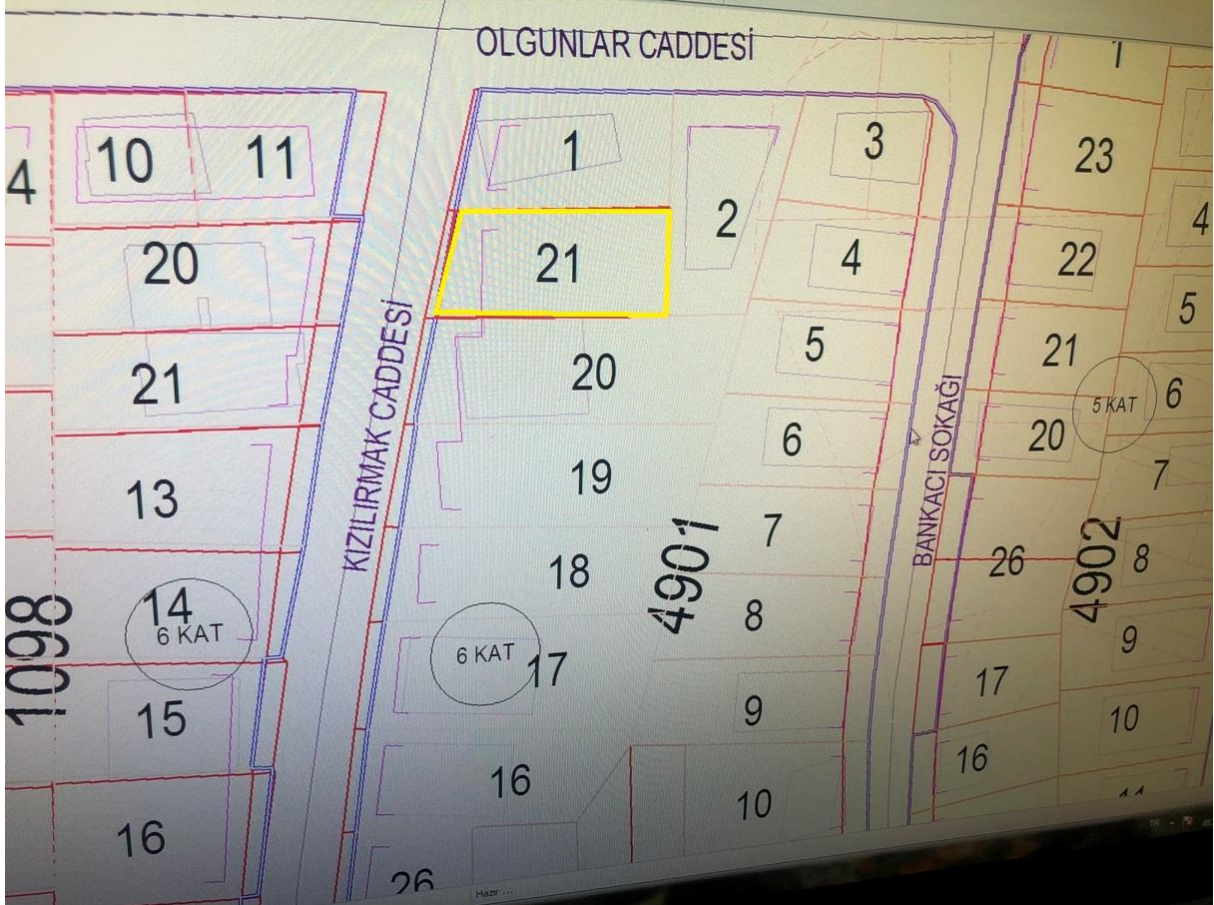
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Değerleme konusu taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmeği için, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun görülmemiştir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 ada 21 parsel; 29.06.1967 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsel “Merkezi İş Alanı” olup, blok nizam, 6 kata müsaadeli, saçak seviyesi; 18,50m, yoldan çekme mesafesi 5m, komşudan çekme mesafesi 3m, derinliği en çok 20,00m'dir. Parselin tamamı 612m² iken plana göre 20m²'si yola terk edilecektir.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu bina için:

16.08.1995 tarihinde 478 no'lu Yapı Ruhsatı;

22.04.1999 tarihinde 237/99 belge no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 22.06.1995 onay tarihli mimari projesi ile Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde mevcut aynı tarihli Yapı Ruhsatı'na göre onaylı mimari projesi incelenerek tespit edilmiştir.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış; ancak kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Bu etken taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca yaratmaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 5 Normal Kat+ Çatı Katı
Yaşı	:	~20
Brüt Alanı	:	566,3m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut/Kombi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana gayrimenkul; 612 m² büyüklüğündeki 4901 ada 21 parsel üzerine, blok nizam, betonarme yapı türünde, 1 bodrum+zemin+5 normal+çatı katlı olarak inşa edilmiştir.
- Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde yer alan 22.06.1995 onay tarihli mimari projesine göre binanın bodrum katında 12, 13, 14 bağımsız bölüm no'lu dükkanlara ait depolar, sığınak, 12 araçlık kapalı otopark, su deposu+hidrofor; zemin katında 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm no'lu depolu dükkanlar, 1 bağımsız bölüm no'lu mesken; 1. ve 2. katında 2 bağımsız bölüm no'lu dubleks mesken; 3. katında 3, 4, 5 bağımsız bölüm no'lu meskenler; 4. Katında 6, 7, 8 bağımsız bölüm no'lu meskenler, 5. Katında 9, 10, 11 bağımsız bölüm no'lu çatı aralı meskenler yer almaktadır.
- Bina 3 dükkan 11 mesken olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölümlüdür.
- Bina girişi, binaya Kızılırmak Caddesi cephesinden bakıldığında sol yandan, zemin kat hizasındaki alüminyum doğramalı camlı kapıdan sağlanmaktadır. Ön cephesi alüminyum doğramalı giydirme cephe şeklinde olan asansörlü, bina açık ve kapalı otoparklıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz, 1536/4736 hisse karşılığı 192m² arsa paylı, binanın birinci ve ikinci katında yer alan tek bağımsız bölüm olan 2 bağımsız bölüm no'lu dubleks meskendir.
- Binaya Kızılırmak Caddesi üzerinden bakınca ön cephede yer alan gayrimenkul ön-yan-arka olmak üzere batı-kuzey-doğu cephelidir.
- Onaylı mimari projesine göre 1. Katı brüt ve 2. Katı brüt 283,15 m² olmak üzere toplam brüt 566,3 m² alanlıdır.

- 1. Katta salon, mutfak, 6 oda, 2 adet wc, kiler ve 1 balkon; 2. Katta salon, 5 oda, içerisinde soyunma odası ve banyo bulunan oda, 2 adet wc, kiler ve 1 balkon bölümleri yer almaktadır.
- Fiili durumda giriş katında sağ cephede iki oda, salon ve hizasındaki oda arasındaki ayırıcı duvarlar yıkılmış açık alan olarak düzenlenmiştir. Merdiven altı kapatılarak depo olarak düzenlenmiştir. 2. Katta bina holüne giriş kapısı açılmış; oda içlerinde bölmelendirme yapılarak 9 oda olarak düzenlenmiştir. Arka cephede koridora mutfak dolabı montajı yapılmıştır.
- Dairenin giriş kapıları çelik, iç kapıları ahşap mobilya kapı, ön cephe pencereleri alüminyum, diğer pencereleri ahşap doğramadır. Salon ve odaların bir kısmı ahşap parke, bir tanesi seramik, bir kısmı laminat parke, bir kısmı pvc esaslı yer kaplama malzemesi döşeli olup antre, koridor ve mutfak zeminleri seramik döşenmiş, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, 2. kattaki antre tavanı kısmen dekoratif ahşap kaplamalı yapılmıştır. Banyo zemini de seramik döşeli olup duvarları tavana kadar fayans ile kaplıdır. 1. katta bulunan ve 2. kat koridorunda sonradan proje dışı oluşturulan mutfak hazır dolaplı olup 1. kattaki mutfak mermer tezgahlı, diğer mutfak laminat tezgahlıdır. Isıtma kombi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz boş olup, kullanılmamaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkul Ankara'nın merkezinde yer almaktadır.
- Ulaşım olanakları açısından merkezi konumda bulunmaktadır.
- Asansörlü ve otoparklı binada yer almaktadır.
- Çevre emsallerine göre daha yeni ve iyi işçilik ile inşa edilmiş binada yer almaktadır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede eski yapı stoğu bulunmaktadır.
- Gayrimenkulün kullanım alanı geniş olup, belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- İçinde kısmi yıkım yapılmış olup, tadilat gerektirmektedir.

Fırsatlar

- Bölge ticari kullanıma dönüşmüş durumdadır.
- Dersane, sağlık merkezi ve büro türü ticari kullanımlar bölgede yer seçmektedir.

Tehditler

- Bölgede yapı stoğunun eskimiş olması, otopark problemi, bölgeye olan talebi azaltmaktadır.
- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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 konut nitelikli olması sebebi ile pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

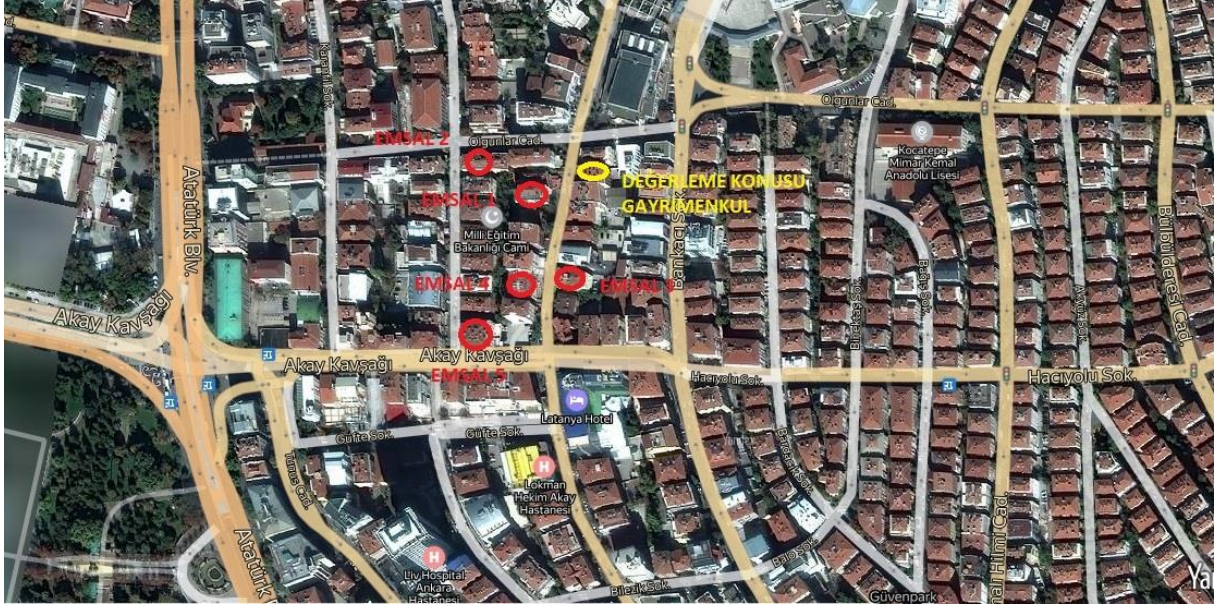
Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan daireler dikkate alınmıştır. Bölgede katta 2+1, 3+1 daireler yer almaktadır. Gayrimenkul benzeri kullanım alanı geniş ve katta dubleks daire bulunmamaktadır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışta olan emsaller araştırılmış ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK DAİRE EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kızılırmak Caddesi	135	425.000 TL	3.148 TL	Gökyüzü Emlak, 0535 353 80 69	Gayrimenkulün karşısında 2. katta yer alan cadde cepheli, 2.500TL kiracısı bulunan otopark ve asansörü olmayan 3+1, ofis olarak kullanılan yapıli daire
2	Olgunlar Caddesi	70	265.000 TL	3.786 TL	İlgim Emlak, 0312 433 43 55	Olgunlar Caddesi üzerinde 35 yıllık asansörlü binada 2. katta cadde cepheli 2+1, 70m2 alanli içi orta yapıli daire
3	Kızılırmak Caddesi	125	350.000 TL	2.800 TL	Koçak HTK, 0312 418 89 89	Kızılırmak Caddesi üzerinde asansörlü, otoparklı, içi orta yapıli daire
4	Akay Caddesi	100	385.000 TL	3.850 TL	Nil Emlak, 0312 428 86 17	Akay Caddesi üzerinde 40 yıllık otoparklı binanın 1. katında içi yapıli ofis
5	Kızılırmak Caddesi	75	250.000 TL	3.333 TL	Koçak HTK, 0312 418 89 89	Kızılırmak Caddesi üzerinde asansörlü, otoparklı, içi orta yapıli daire

Gayrimenkulün emsallere göre avantajı daha yeni ve daha iyi işçilikle inşa edilmiş binada yer almasıdır. Konut olarak projelendirilmiş ancak bulunduğu bölge, kullanım alanı gibi özellikleri doğrultusunda ticari kullanıma uygundur. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	425.000	265.000	350.000	385.000	250.000
Pazarlık Payı	15%	15%	5%	15%	12%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	361.250	225.250	332.500	327.250	220.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	135	70	125	100	75
Birim M2 Değeri	2.676	3.218	2.660	3.273	2.933
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	-8%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-20%	-15%	-15%	-20%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	0%	-8%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	2.676	3.057	2.660	3.011	2.787
Ortalama	2.838 TL				

Gayrimenkulün birim m² değeri 2.838 TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dubleks Mesken” nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
566,3	2.838 TL	1.607.188 TL	1.607.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün değeri 1.607.000TL olarak takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölüme emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık konut emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkulün konut niteliğinde olması nedeniyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konusu dubleks mesken nitelikli taşınmazın kira değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı uygulanmıştır. Kullanılan emsaller aşağıda tabloda gösterilmiştir.



Emsal Kroki

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kızılırmak Caddesi	135	2.500 TL	19 TL	Gökyüzü Emlak, 0535 353 80 69	Gayrimenkulün karşısında 2. katta yer alan cadde cepheli, otopark ve asansörü olmayan 3+1, ofis olarak kullanılan yapıli daire
2	Olgunlar Caddesi	70	1.200 TL	17 TL	İlgim Emlak, 0312 433 43 55	Olgunlar Caddesi üzerinde 35 yıllık asansörlü binada 2. katta cadde cepheli 2+1, 70m2 alanlı içi orta yapıli daire kiracısı tarafından kullanılmaktadır.
3	Kızılırmak Caddesi	90	1.250 TL	14 TL	Koçak HTK Gayrimenkul, 0312 440 12 44	Gayrimenkulün hizasında yer alan binanın 1. katında arka cephesinde 90m2 3+1, içi bakım isteyen daire
4	Akay Caddesi	120	1.500 TL	13 TL		Akay Caddesi üzerinde 120m2 alanlı, 3. kat 3+1, içi bakım isteyen daire

Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	2.500	1.200	1.250	1.500
Pazarlık Payı	25%	15%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.875	1.020	1.125	1.350
Büyüklük(m2)	135	70	90	120
Birim M2 Kirası	14	15	13	11
Konum Düzeltmesi	-15%	0%	5%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-25%	-20%	-20%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	8%	8%	8%	8%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-22%	-17%	-7%	-2%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	11	12	12	11
Ortalama	11 TL			

Değerleme konusu gayrimenkulün aylık birim m² kira değeri 11 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dubleks Mesken” nitelikli gayrimenkulün aylık ve yıllık kirası aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
566,3	11 TL	6.229 TL	74.752 TL

Gayrimenkulün aylık kirası 6.200 TL, yıllık kirası 74.400 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilmiştir. En verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul konut olarak inşa edilmiştir. Bölge merkezi konumu itibarı ile büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüş bölgedir. İmar planı ile bölge Merkezi İş Alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Gayrimenkulün ticari amaçlı kullanımı en verimli ve en iyi 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, değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar Yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.607.000
KDV Dahil	1.735.560

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	6.200
KDV Dahil	7.326

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

“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.

Değerleme konusu taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmeği için, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine ilişkin 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 uyumludur. Ancak konu taşınmaz bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmediği için taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Oraklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

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

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.607.000
KDV Dahil	1.735.560

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	6.200
KDV Dahil	7.316

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

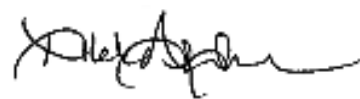


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANKARA		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	KAVAKLI DERE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
12-b-08-d-1-e	4901	21	ARSA	ha	m ²	dm ²	
				612,00 m2			
Sınır	Planındadır						
Zemin Sistem No : 566320							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	DUBLEKS MESKEN		1536/4736	-/-	1+2	2
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : Y.PLANI: 14/07/1998					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	16319	74	3236		26/02/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri iradi hakları ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne adana dağıtılmış ilgili Tapu Sicil Hâdîsine binaen.							



D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Tapu Kayıt Örnekleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 18/11/2019 17:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
1831191331246	2019-11-18-17.41.28.512782	133124

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	4901/21
Taşınmaz ID:	566320	AT Yüzölçümü (m²):	612.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Niteliği:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1+2//2
Mahalle / Köy Adı:	KAVAKLI DERE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	1536/4736
Cilt / Sayfa	74/7226	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	5/478

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI: 14/07/1998			
Beyan	59500 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 20 M2 YOLA GİDECEKTİR.			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
417257099	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması Yev: 16319 Tarih: 26/02/2018	



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-115.02.99-E.55617
Konu : 4901 ada 21 parsel 26792 ada 22
parcel

10/12/2019

ŞEKERBANK
LOJİSTİK GRUP BAŞKANLIĞI
Birlik Mahallesi
428.Cadde No:9
Çankaya/ANKARA

İlgi : 06/11/2019 tarihli, 3029 sayılı yazınız;

İlgi yazınızda;Çankaya ilçesi Kavaklıdere Mahallesi imarın 4901 ada 21 parselde bulunan 2 nolu bağımsız bölüm ve Çukurca Mahallesi imarın 26792 ada 22 parselde bulunan 1, 2, 3, 4 nolu bağımsız bölümlere ait imar durum bilgilerinin gönderilmesinin istenmesi üzerine;

Söz konusu ada/parseller için İmar Durumu Büromuzun 12.11.2019 tarih E.52265 sayılı yazısında;tek tek bağımsız bölümlerine ait imar durumunun olmadığı, söz konusu bağımsız bölümün yer aldığı, İmarın 4901 ada 21 sayılı parselin bölge kat nizamı planı ve 59500 nolu kesin parselasyon planında bitişik nizam 6 katlı Ticaret Yolu + MİA (Merkezi İş Alanı) alanında kaldığı, 20 m2 yola terkinin olduğu,

İmarın 26792 ada 22 sayılı parselin onaylı uygulama imar planı ve 81054 nolu kesin parselasyon planında ayrı nizam 4 katlı konut alanında kaldığı, yapılaşma koşullarının TAKS: 0.35, KAKS:1.40, ana yola yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 m,komşu parsellere yapı yaklaşma mesafelerinin 3.00 m olduğu belirtilmiş olup;yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon planı,26792 ada 22 sayılı parselde ait plan notları,yapı ruhsatı,yapı kullanma izin belgesi,m2 cetveli,vaziyet ve kat planları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza
Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:

- 1- Yapı Ruh.Yapı Kull.İzin.Pars.Planı.Plan Notu(4901-21 26792-22) (16 sayfa)
- 2- M2 Cetveli.Vaziyet ve Kat Planı(4901-21 26792-22) (9 sayfa)

Evrak Doğrulama linki: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEA5BMRLZ>

Adres: Ziya Gökalp Cad.No:111 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

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

Elektronik Ad: www.cankaya.bel.tr

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

Evrak Doğrulama linki: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEA5BMRLZ>

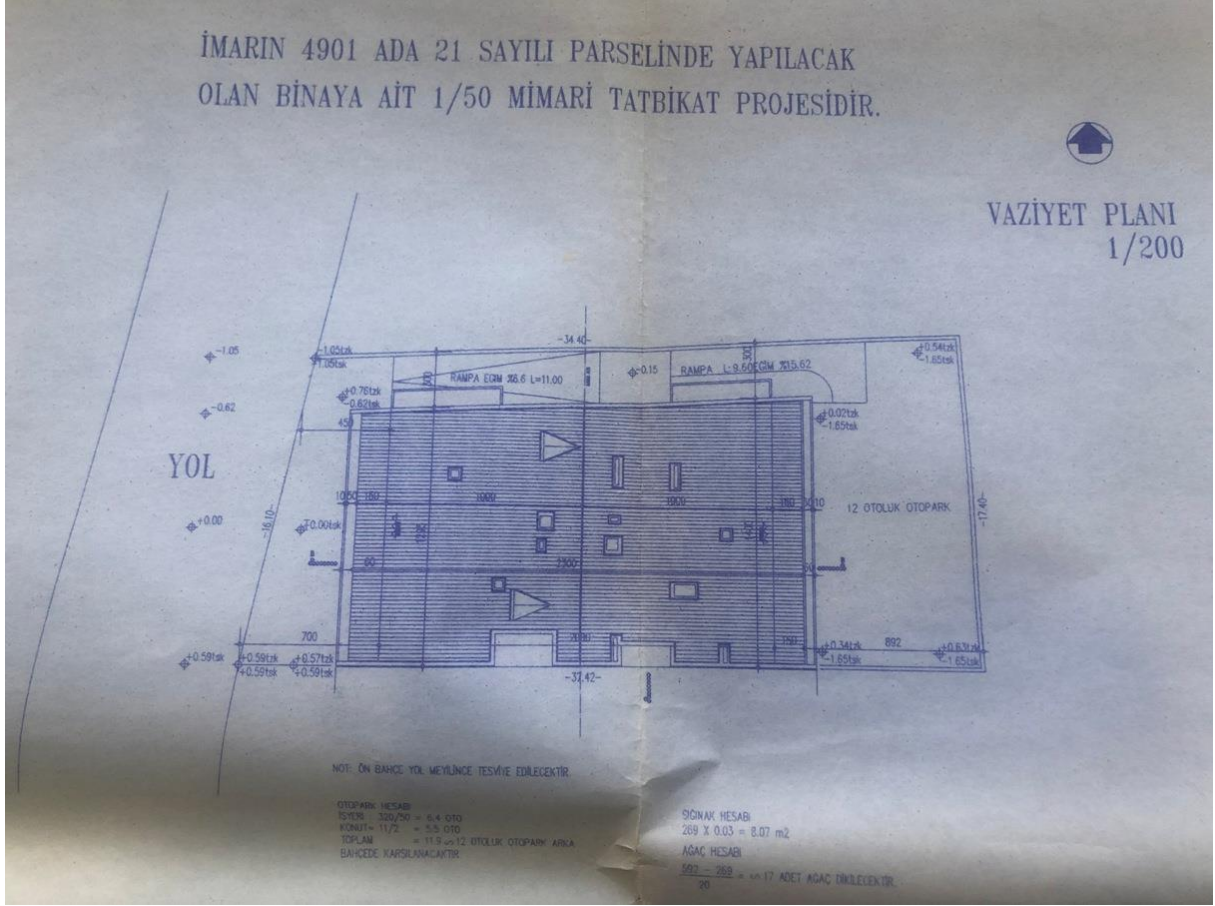
Bilgi için : Semra KOÇTAN YİĞİT

Ünvanı: Arşiv Otomasyon Yazı Operatörü



[illegible]

Vaziyet Planı

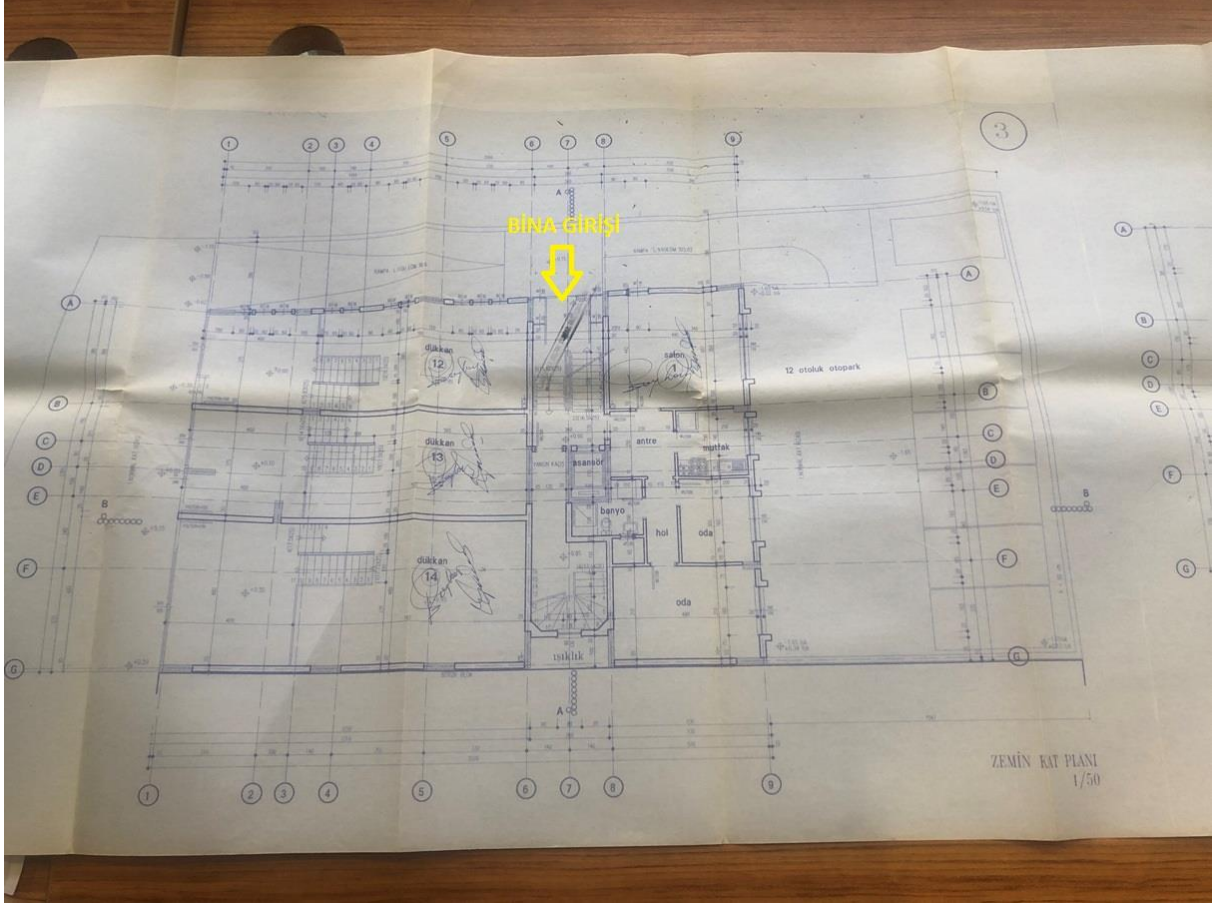


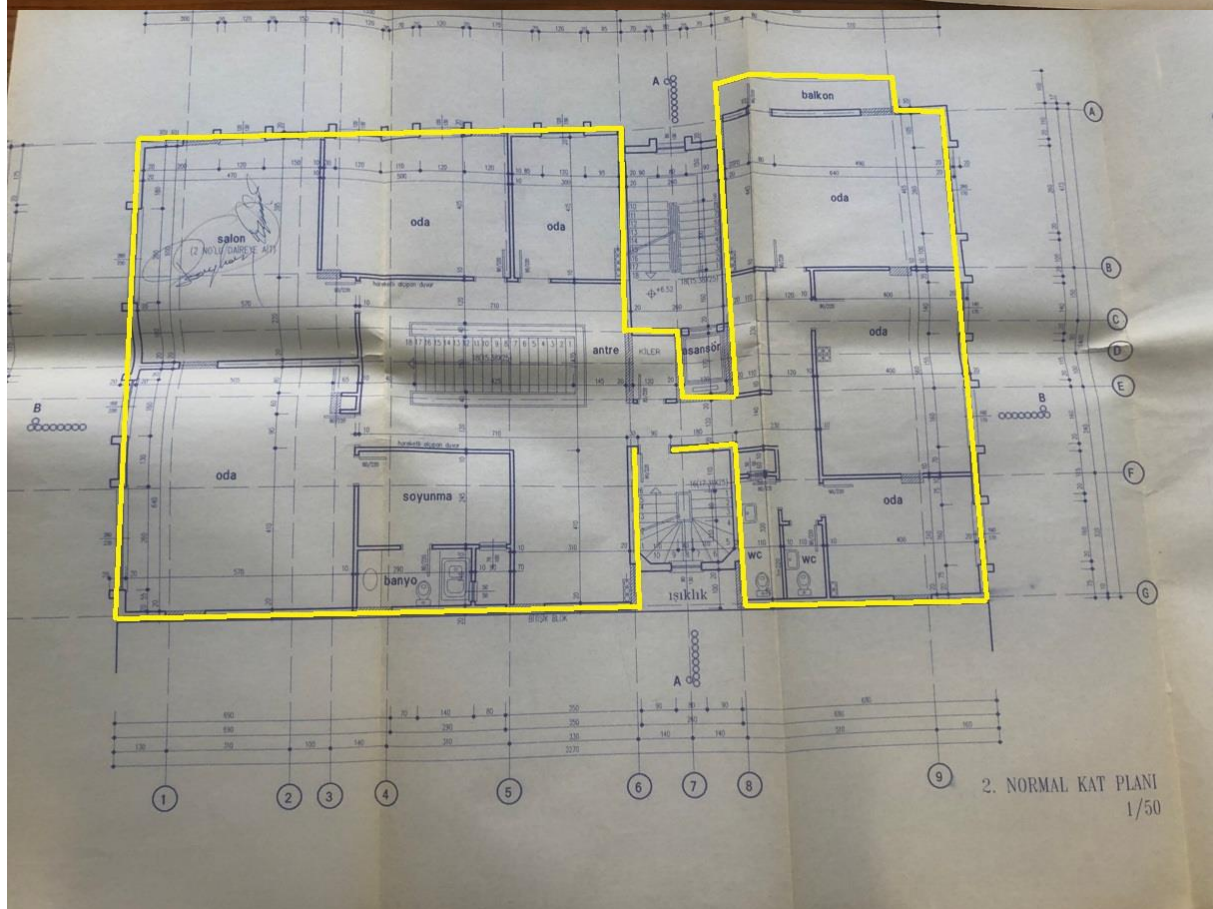
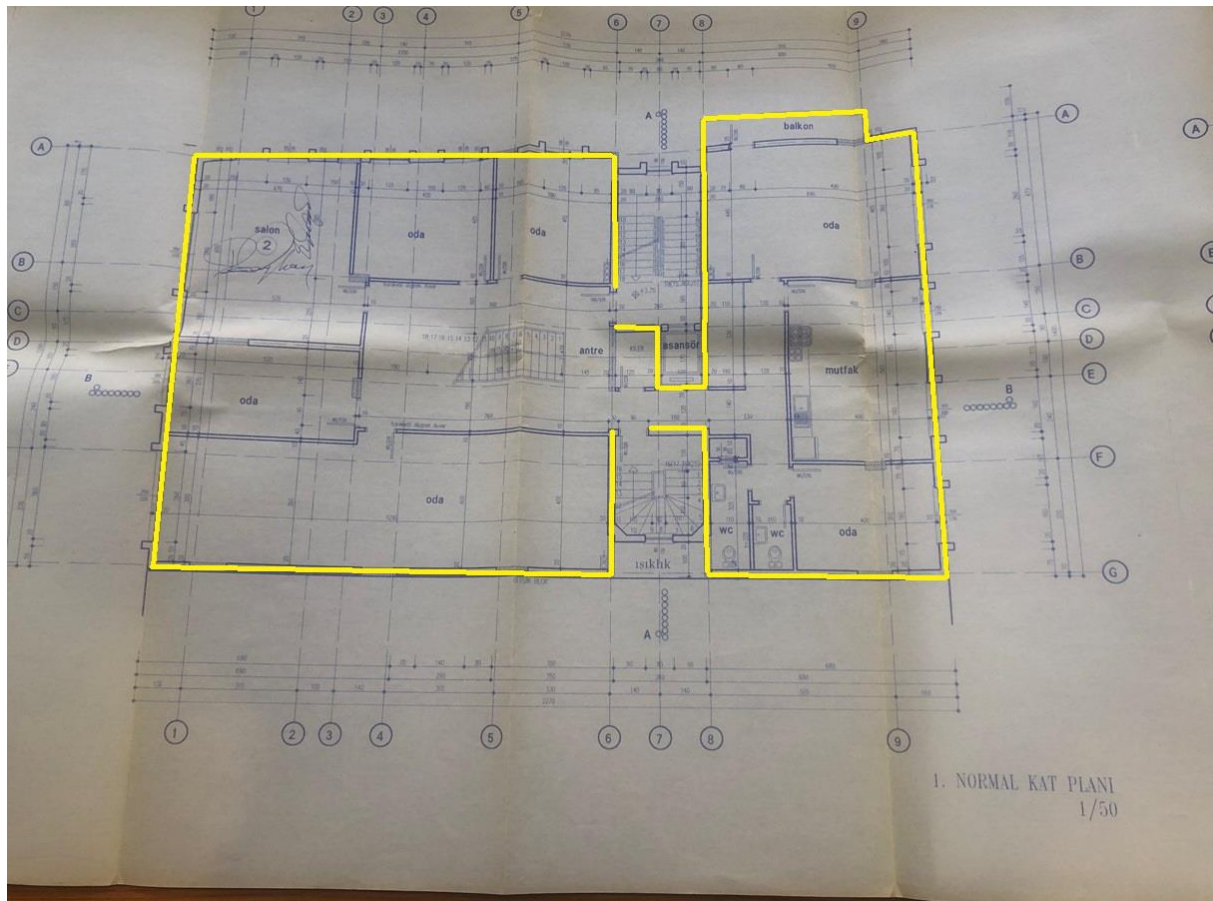
LANI
/200

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	DUBLEKS 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	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR
	10	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR
	11	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR

BACALAR İMAR VÖN 55.
Mad GÖre Yapılmadı. 32
Kullanma İznı Verilmaz.

Kat Planları





[illegible]

64. İnşaat başlanımdan önce mahallinde kontrol eden teknik görevlileri: Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih Hafır ve İnş. Kışınca İskanlı Yapı Mühürdür.	65. İnşaat başlama tarihi 27.07.1995	İsa Yalıtım Vizesi
66. Düzeylerinin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi	67. Kontrol edilen adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi	68. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi
69. Düzeylerinin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi	70. Kontrol edilen adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi	71. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi
72. Düzeylerinin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi	73. Kontrol edilen adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi	74. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih MURAT CETİN Sistlik ve Yer. Şb. Şefi

AKOLUZMA:

- Bu Ruhsat, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- Bu Ruhsat formu, 1 adet 3 nüsha olarak düzenlenmiştir. Asli yapı sahibine verilecektir. 1'inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2'inci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığının, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir.
- Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.
- 4- Ruhsatın verilmiş maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, işseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenilenme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.
- 11- İsmine türü: Kaloriferli, sobalı, kimsali, hangisi olduğu yazılacaktır.
- 12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 25- Yapının her bir ünitesinin kullanımına maksadı: Ev, apartman, dükkân, mağaza, pasaj içineki dükkân, bina içindeki iş yeri, depo-adıyke garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel lokanta, fabrika, atölye, imalatane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırcık ve İskan Bakanlıgınca tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınırı ve grubuna göre belirlenen son hesap m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.
- 36- Alt olduğu Yili: İnşaatın m² birim maliyetlerinin esas alındığı yılı yazılacaktır.
- 37- Yapının arsa değeri: En son verilen emlak vergisinin beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdur. ()
- 38- Toplam Maliyet: İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdur.
- 39- İşkalelin cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 40- İşkaletin doğu maddesi: Saç çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. doğıru maddelerin den hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 41- Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş kerpiç, gaz-beton vb. belirtilmelidir.
- 44- Tezisat projeleri: Hem elektrik ve hemde diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.
- 51- Taahhüdü: Fenni mes'ûden alınacak Noter tasdikli taahhüdnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.

(*) Davir veya temlik suretiyle kısıtlan edilmemiş ve tapudaki aşarsalarda bu değer en son verilen Emlak Ver-gisi Beyannamesinde değerden düşök olmak gormüş, devir veya temlik bedodidir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi

DIKKAT : Bu form 4 nolu olarak düzenlenmektedir. Aşağıdaki yapı kullanma izni belgesi verim kurulumunda kullanılmakla beraber 1 nolu form kullanılmamalıdır. Bu formun kullanılması 4 nolu form kullanılmasıyla aynıdır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgesi verim kurum (no, ilçe) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	Kod	2. Belgesi tarihi 22.04.1999	3. Belgesi numarası 237/99	4. Belgesi verim tarihi 26.04.1999	Kod
5. Malik, edis, sakat, bina no K. Dere					
6. Foto 7. 14.01.2001	8. Parçes no 21	9. İmar durumu tarihi 20.07.1995	10. İmar durumu tarihi 20.07.1995	11. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	12. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
13. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	14. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	15. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	16. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	17. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	18. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
19. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	20. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	21. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	22. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	23. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	24. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
25. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	26. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	27. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	28. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	29. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	30. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
31. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	32. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	33. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	34. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	35. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	36. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
37. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	38. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	39. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	40. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	41. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	42. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
43. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	44. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	45. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	46. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	47. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	48. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
49. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	50. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	51. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	52. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	53. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	54. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
55. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	56. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	57. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	58. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	59. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	60. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
61. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	62. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	63. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	64. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	65. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	66. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
67. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	68. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	69. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	70. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	71. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	72. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
73. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	74. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	75. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	76. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	77. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	78. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
79. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	80. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	81. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	82. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	83. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	84. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
85. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	86. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	87. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	88. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	89. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	90. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
91. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	92. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	93. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	94. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	95. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	96. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
97. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	98. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	99. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	100. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	101. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	102. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
103. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	104. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	105. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	106. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	107. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	108. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
109. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	110. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	111. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	112. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	113. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	114. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
115. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	116. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	117. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	118. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	119. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	120. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
121. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	122. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	123. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	124. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	125. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	126. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
127. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	128. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	129. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	130. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	131. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	132. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999
133. Tapu tesisi belgesi verim kurum tarihi 14.07.1999	134. Tapu tesisi belgesi tarihi 14.07.1999	1			

[illegible]







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