

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ANKARA-ÇANKAYA

1 ADET DÜKKÂN, 3 ADET OFİS

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revizyon Tarihi:04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00014



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	: 27.12.2019
Rapor Tarihi	: 31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	: 04.03.2020
Revize Rapor Numarası	: SEKR-2020-00014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parselde Kayıtlı Betonarme Karkas Bina nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 4 bağımsız bölüm no'lu dükkân, 1. kat 1 bağımsız bölüm no'lu ofis; 2. kat 2 bağımsız bölüm no'lu ofis; 3. kat 3 bağımsız bölüm no'lu çatı arası kullanımlı ofis nitelikli gayrimenkuller
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Birlik Mahallesi 428. Cadde No:9/1, 2, 3A Çankaya/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 813m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: 1.202m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Konut Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	774.000	835.920
2 no'lu Bağımsız Bölüm	794.000	857.520
3 no'lu Bağımsız Bölüm	967.000	1.044.360
4 no'lu Bağımsız Bölüm	1.053.000	1.137.240
TOPLAM	3.588.000	3.875.040

	Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	3.888	4.588
2 no'lu Bağımsız Bölüm	3.990	4.708
3 no'lu Bağımsız Bölüm	4.583	5.408
4 no'lu Bağımsız Bölüm	5.100	6.018
TOPLAM	17.560	20.721

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

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme 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	Çankaya İlçesi	11
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	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....		20
5.15	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
5.16	SWOT Analizi	20
5.17	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
5.18	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
5.18.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.18.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21

5.18.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
5.18.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.19	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
5.20	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
5.21	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
5.22	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
6	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
6.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
6.4	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	32
6.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
7	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

Rapor Numarası : SEKR-2020-00014

Raporun Türü :Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parselde Kayıtlı Betonarme Karkas Bina nitelikli Ana Taşınmazda yer alan zemin kat 4 bağımsız bölüm no'lu dükkan, 1. Kat 1 bağımsız bölüm no'lu ofis; 2. Kat 2 bağımsız bölüm no'lu ofis; 3. Kat 3 bağımsız bölüm no'lu çatı arası kullanımlı ofis nitelikli gayrimenkullerin 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 değerleme raporu için 04.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parselde Kayıtlı Betonarme Karkas Bina nitelikli Ana Taşınmazda yer alan zemin kat 4 bağımsız bölüm no'lu dükkan, 1. Kat 1 bağımsız bölüm no'lu ofis; 2. Kat 2 bağımsız bölüm no'lu ofis; 3. Kat 3 bağımsız bölüm no'lu çatı arası kullanımlı ofis nitelikli gayrimenkullerin taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00014 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 in, 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

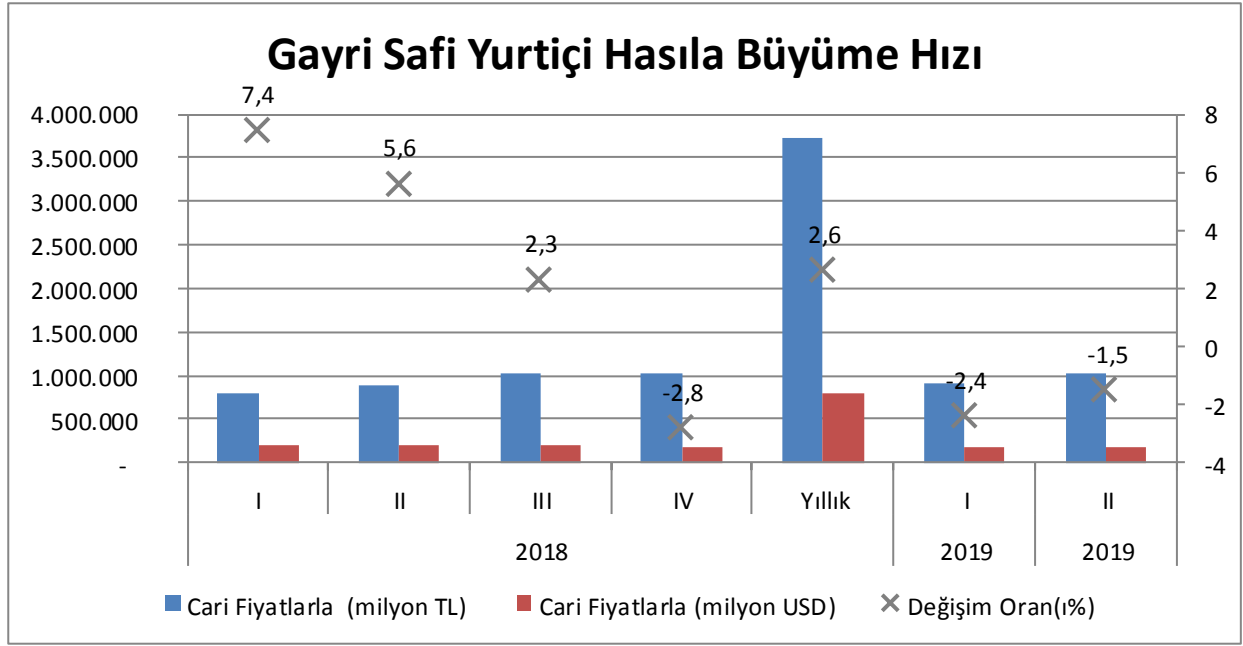
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

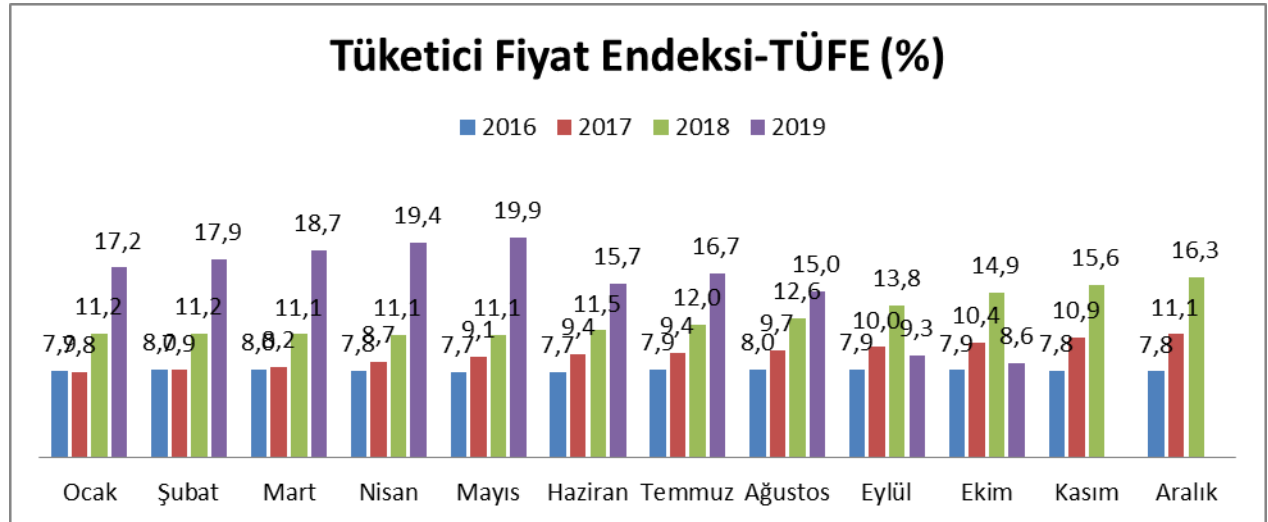
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla 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.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 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 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 hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli 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 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, Koru, 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 gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Birlik Mahallesi, 428. Cadde No:9/1, 2, 3, A adresinde yer almaktadır. Açık tarif olarak, bölgenin ana aksı olan Ziaürrahman Caddesi üzerinde, Turan Güneş Bulvarı istikametinde devam edilir. 920m sonra, ışıklı kavşaktan sola 415. Cadde'ye dönülür. Yaklaşık 800m sonra cadde bitiminden sola 428. Cadde'ye dönülür. Konu taşınmazlar, Cadde üzerinden 465m ilerleyince, sağda yer almaktadırlar.

Birlik Mahallesi, Çankaya ilçesinin güneydoğusunda yer alan konut bölgesidir. Ortalama 15-20 yıllık binaların bulunduğu bölge 4 kat yapılaşmaya açıktır. Bölgede konutların eskimesi, binalarda asansör olmaması, üst gelir grubunun Çayyolu, Yaşamkent gibi yerleşim bölgelerine talep göstermesi ile bölgede orta gelir grubu yer seçmeye başlamıştır. 428. Cadde, 435. Cadde ile Podgoritsa Caddesi'ni birbirine bağlayan ara bir caddedir. Cadde üzerinde ticari hareketlilik bulunmamaktadır. Mevcut dükkânlarda market, emlakçı, tesisatçı, kuaför vb kullanımlar yer almaktadır. Dolmuş ve otobüs güzergâhı da olan cadde üzerinde, gayrimenkullerin karşısında Çankaya Fırını bulunmaktadır. Gayrimenkullere 285m mesafede Podgoritsa Caddesi konut ve konut altı ticari kullanıma yönelik inşa edilmiştir. Bu cadde üzerinde de mahalle ölçeğinde hizmet veren ticari kullanımlar yer almakta olup, ticari hareketlilik düşüktür. Bölgede avm'lerin inşası caddeler üzerlerinde bulunan ticari hareketliliği olumsuz yönde etkilemiştir. Bölgedeki ticari birimler yaklaşık 1,2 km mesafedeki Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almakta olup, son yıllarda bulvar üzerinde de sirkülasyonun arttığı, markaların bulvardan çıktığı gözlemlenmektedir. Bölgeye ulaşım özel araçla ve Ulus-Kızılay hatlı otobüs ve dolmuşlarla sağlanmaktadır.





Uydu Görüntüsü (Yakın Görünüm)

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Çukurca
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	26792
Parsel No	22
Yüzölçümü	612m ²
Niteliği	Betonarme Karkas Bina

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
1. Kat 1	20/100	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (TAM)	1 no'lu depo
2. Kat 2	20/100	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (TAM)	2 no'lu depo
3. Kat 3	30/100	Ofis	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (TAM)	3 no'lu depo
Zemin Kat 4	30/100	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (TAM)	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

1 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 31.05.2000
- 18.06.2019 tarihinde 42816 yevmiye no'su ile işlenmiş "3194 sayılı yasanın 16. Madde gereğince bağımsız bölümün niteliğinin değişikliği işlemi yapılmıştır" ibaresi yer almaktadır.

Eklenti

- Ek:1 no'lu depo

2 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 31.05.2000
- 18.06.2019 tarihinde 42816 yevmiye no'su ile işlenmiş "3194 sayılı yasanın 16. Madde gereğince bağımsız bölümün niteliğinin değişikliği işlemi yapılmıştır" ibaresi yer almaktadır.

Eklenti

- Ek:2 no'lu depo

3 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 31.05.2000
- 18.06.2019 tarihinde 42816 yevmiye no'su ile işlenmiş "3194 sayılı yasanın 16. Madde gereğince bağımsız bölümün niteliğinin değişikliği işlemi yapılmıştır" ibaresi yer almaktadır.

Eklenti

- Ek:3 no'lu depo

4 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 31.05.2000 ibaresi yer almaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

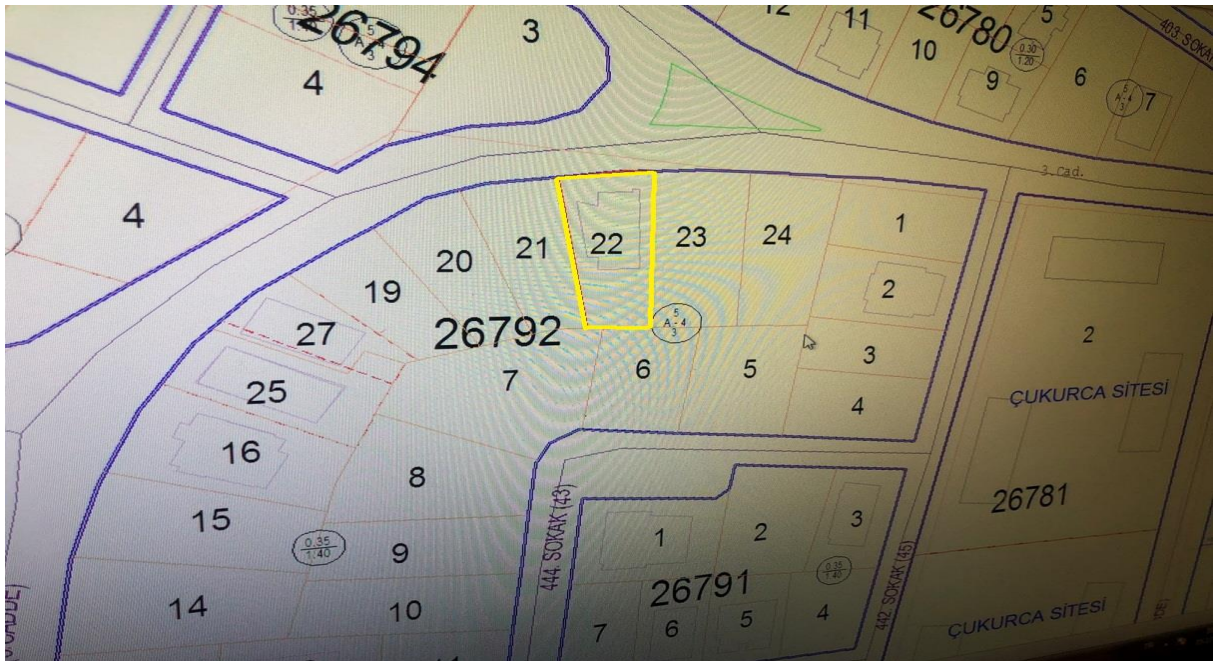
Değerleme konusu 1, 2, 3, 4 no'lu bağımsız bölümler Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 26.02.2018 tarihinde 16319 yevmiye no'su ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden mülkiyetleri Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne mülkiyetine geçmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 221 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

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

Binada kat irtifakı tesis edilmiş olup, kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 ada 22 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsel "Konut Alanı" olup, ayrık nizam, 4 kata müsaadeli, TAKS:0,40, KAKS:1,20, yola mesafesi:5m, yan bahçe mesafesi:3m'dir.



İmar Planı

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu bina için 29.12.1997 tarihinde 591 no'lu Yapı Ruhsatı; 06.04.2000 tarihinde 102/2000 belge no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Bağımsız bölüm bazında yerlerinin doğruluğu Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan 16.10.1997 onay tarihli mimari projesi ile Çankaya belediyesi imar arşivinde mevcut aynı tarihli yapı ruhsatına göre onaylı mimari projesi incelenerek tespit edilmiştir.

14.05.2019 tarihinde 1, 2, 3 no'lu bağımsız bölümlerin ofis olarak cins değişikliği için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş ve tapuda ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Yapı Kayıt Belgesi üzerinde bağımsız bölümler için beyan edilen brüt alan ilgili katlardaki ortak alanları da içermektedir.

	Yasal Brüt Alan(m ²)	Yapı Kayıt Belgesi BB Bağımsız Brüt(m ²)	Yapı Kayıt Belgesi Ortak Alan Dâhil BB Bağımsız Brüt(m ²)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	278,00	290,31	397,34
2 no'lu Bağımsız Bölüm	297,00	297,91	407,74
3 no'lu Bağımsız Bölüm	368,00	381,93	522,74
4 no'lu Bağımsız Bölüm	283,00	274,85	376,18
Ortak Alan	453,00		
TOPLAM	1.679,00	1.245,00	1.704,00

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

Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb 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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi, yapı kayıt belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

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. Ayrıca yine Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazların için Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmış; kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Konut alanı imarlı parsel üzerinde yer alan ana taşınmazın zemin katı dükkân, üst katları konut olarak projelendirilmiştir. Fiili durumda ofis olarak kullanılan konutların yapı kayıt belgesi alınarak tapu nitelikleri mevcut duruma uygun olarak değiştirilmiştir. Yapının yıkılıp yeniden yapılması sürecine kadar yapı kayıt belgesi yasal bir belge olup, yıkılması durumunda plan değişikliği yapılmadan ticari kullanıma yönelik yapı inşa edilemez.

Bu konu ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre yapı kayıt belgesi ile mevcut durum yasallaştırılmış olup, imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Katı
Yaşı	:	~19
Brüt Alanı	:	Toplam: 1.704m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut/Kombi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana gayrimenkul; 813m² büyüklüğündeki 26792 ada 22 parsel üzerine, ayrık nizam, betonarme yapı türünde, 1 bodrum+zemin+3 normal kat+ çatı katlı olarak inşa edilmiştir.
- Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde yer alan 16.10.1997 onay tarihli mimari projesine göre binanın bodrum katında 4 no’lu dükkâna ait depo, E1, E2, E3 no’lu depolar, kaloriferci odası, teknik merkez, kapalı otopark; zemin katında 4 bağımsız bölüm no’lu dükkân ile bina giriş holü; 1. Katında 1 bağımsız bölüm no’lu daire; 2. Katında 2 bağımsız bölüm no’lu daire, 3. Katında 3 bağımsız bölüm no’lu çatı arası kullanımlı daire yer almaktadır.
- Yapı Kayıt Belgesine esas Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivindeki mimari proje göre ise, 1. Bodrum katta, eğitim salonu, fuaye, bilgisayar eğitim salonu, kazan dairesi, kasa dairesi, sistem odası, network cihaz odası, takas arşiv odası, sanat galerisi, bölge arşiv odası, şoför odası, garaj girişi, bay bayan wc bölümleri mevcuttur.
- Zemin katta ise, resepsiyon, doktor odası, lojistik personel, takas müdürlüğü servis, para tasnif şefliği bulunmaktadır. 1 Normal katta ise kredi yapılandırma müdürlüğü, fuaye, toplantı salonu, eğitim ve seminer salonu; 2 normal katta bölge müdürü odası, toplantı odası, ortak ofis alanları, wc’ler; 3 normal katta, makam odası ve ortak çalışma alanları ve wc’ler; 4.

Normal katta ise, ekspertiz kamu ilişkileri eğitim müdürlüğü, yönetici odası, wc' ler ve teras alanları mevcuttur.

- Bina girişi zemin katta ön cephede yer almaktadır.
- Fiili durumda bina Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Tamamı ticari amaçlı kullanılmakta olan bina içerisinde kullanım niteliğine bağlı değişiklikler yapılmıştır.
- Fiili durumda ticari amaçlı kullanılan dairelere imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak nitelikleri ofis olarak değiştirilmiştir.
- Bina girişi kapatılarak, 4 no'lu bağımsız bölüm no'lu dükkân içerisinde binaya giriş verilmiştir.
- Çatı katında çatı arasından yaklaşık 94m² alan açılarak kapalı alana eklenmiştir. Fiili durumda yan cephedeki 25m² teras kapatılarak kapalı alan eklenmiş, arka cepheli 30m² teras ile ön cepheli 40m² teras açık alan olarak kullanılmaktadır. Çatı katında toplam fiili kapalı alan 160m²'dir. 3 no'lu dairenin fiili kapalı alanı 429m² olup, yapı kayıt belgesi 381,93m² alan için düzenlenmiştir. Çatı katında açık çalışma alanı ile açık alandan alüminyum camlı doğrama ile bölümlendirilmiş ofis alanı ve bina holünden giriş verilen wc bölümü bulunmaktadır. Bu durum tapudaki mimari projeye işlenmiştir.
- Binanın arka cephesine çelik konstrüksiyon yangın merdiveni montajı yapılmıştır. Her katta yangın merdivenine çıkış kapısı açılmıştır.
- Bina dış cephesi ön cephede cam giydirme, kısmi alucobond, kısmi granit kaplıdır. Diğer cephelerde dış cephe boyalıdır.
- Bina açık otoparklı olup, asansörlüdür.
- Bina giriş kapısı alüminyum camlı doğrama, doğramaları alüminyum çift camlı doğramadır. Her katta giriş kapısı alüminyum camlı doğramadır. Duvarları saten boyalı olup, tavanlar spotlu asma tavanıdır. Zeminler bina holünde granit kaplı; mutfak bölümlerinde seramik kaplı, diğer bölümlerde kısmi laminat, kısmi granit, kısmi seramik, kısmi halı kaplıdır. Wc bölümlerinde zemin ve duvarlar seramik kaplı olup, vitrifiye montajı yapılmıştır. Isıtma merkezi sistem, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır.
- Taşınmazlarda yapılan dekoratif değişiklikler basit tadilat ile eski haline dönüştürülebilir nitelikte olup yapı kayıt belgesi sonrası 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank tarafından İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

5.15 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

5.16 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazların ulaşım olanakları kolay noktada yer almaları.
- Asansörlü ve otoparklı binada yer almaları.
- Binanın tam mülkiyet yapısında olması.
- Binanın yapılı ve bakımlı olması.
- Bağımsız bölümlerin alanlarının geniş olması.
- Bağımsız bölümlerin her birinin tam kat konumlu olması.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgeye olan talebin konut stokunun eskimesi, binalarda asansör bulunmaması, farklı bölgelerde yeni konut bölgeleri ve daha nitelikli projelerin inşası ile bölgeye olan talebin düşmüş olması.
- Talep düşüşü ile daire satış ve kira fiyatlarında gerileme olması.
- Cepheli oldukları 428. Cadde üzerinde ticari hareketlilik bulunmaması.
- Mevcut dükkânlarda boşluk oranlarının yüksek olması.

Fırsatlar

- Daire niteliğindeki gayrimenkullerin ofis olarak niteliklerinin imar barışı kapsamında değiştirilmiş olması.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

5.18 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların dükkân ve ofis nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

5.18.1 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 değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu dükkân nitelikli taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkânlar araştırılmış ve dikkate alınmıştır. Bölgede ana caddeler üzerinde konut niteliğindeki daireler ofis olarak kullanılmaktadır. Bölge konut bölgesi olup, ofis emsali bulunmamaktadır. Değerleme konusu ofis niteliğindeki bağımsız bölümler de konut olarak projelendirilmiş, niteliği kullanım niteliğine bağlı olarak ticari kullanıma dönüştürülmüştür. Bölgede konut emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

4 no'lu Bağımsız Bölüm(Dükkân)

Değerleme konusu 4 no'lu bağımsız bölüm dükkân niteliğindedir. Cepheli olduğu 428. Cadde üzerinde ticari hareketlilik bulunmamaktadır. 428. Cadde ve benzer konumda satılık dükkân emsallerine ulaşılmış ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	428. Cadde	75	75	350.000 TL	4.667 TL	Güleç Emlak, 0532 434 98 47	428. Cadde üzerinde 75m2 alanlı dükkan 350.000TL'den satılıktır.
2	428. Cadde	250	138	395.000 TL	2.862 TL	Koçan Gayrimenkul, 0312 440 00 59	428. Cadde üzerinde, caddenin lojmanlara yakın üst kısmında 100m2 zemin+150m2 bodrum kat olmak üzere 250m2 alanlı dükkan 395.000TL'den satılıktır.
3	428. Cadde	330	206	1.000.000 TL	4.854 TL	Güleç Emlak, 0532 434 98 47	428. Cadde üzerinde 165m2 zemin+165m2 bodrum olmak üzere toplam 330m2 alanlı dükkan 1.390.000TL'den satılıktır. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu, 1.000.000TL'den satılabileceği beyan edilmiştir.
4	469. Sokak	145	145	390.000 TL	2.690 TL	Mal Sahibi, 0532 668 69 90	469. Sokak üzerinde 145m2 alanlı, içi yapılı ofis olarak kullanılan dükkan 390.000TL'den satılıktır.
5	435. Cadde	90	90	365.000 TL	4.056 TL	Mal Sahibi, 0537 385 96 37	435. Cadde üzerinde 90m2 alanlı dükkan 365.000TL'den satılıktır.

Satılık Dükkan Emsal Krokisi



Emsal 1, 2, 3 aynı cadde üzerinde yer alan dükkânlardır. Emsal 4 ve 5 yakın çevrede benzer konumda yer alan dükkânlardır. Talep edilen fiyatlar konum, cephe, bulunduğu cadde, alan ve dükkânın iç yapım özelliklerine göre farklılık göstermektedir.

428. Cadde, 435. Cadde ile Podgoritsa Caddesi'ni birbirine bağlayan ara bir caddedir. Cadde üzerinde ticari hareketlilik bulunmamaktadır. Mevcut dükkânlarda market, emlakçı, tesisatçı, kuaför vb kullanımlar yer almaktadır. Kısa bir cadde olmasına rağmen dükkânlarda boşluk oranı fazladır. Geçmiş yıllarda ticari açıdan daha hareketli olan caddede değerlendirilme tarihinde ticari hareketliliğin düşmüş olduğu gözlemlenmiştir. Gayrimenkule 285m mesafede Podgoritsa Caddesi konut ve konut altı ticari

kullanıma yönelik inşa edilmiştir. Bu cadde üzerinde de mahalle ölçeğinde hizmet veren ticari kullanımlar yer almakta olup, ticari hareketlilik düşüktür. Bölgede avm'lerin inşası caddeler üzerlerindeki ticari hareketliliği olumsuz yönde etkilemiştir. Bölgenin ticari birimleri gayrimenkullere yaklaşık 1,2km mesafedeki Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almakta olup, son yıllarda bulvar üzerinde de sirkülasyonun arttığı, markaların bulvardan çıktığı gözlemlenmektedir.

Emsallerde 1. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

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

	Satılık Dükkan Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	350.000	395.000	1.000.000	390.000	365.000
Pazarlık Payı	10%	3%	25%	3%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	315.000	383.150	750.000	378.300	328.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	75	138	206	145	90
Birim M2 Değeri	4.200	2.776	3.641	2.609	3.650
Konum Düzeltmesi	0%	10%	0%	30%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-3%	0%	-3%	-15%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	15%	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-5%</i>	<i>22%</i>	<i>10%</i>	<i>37%</i>	<i>15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	3.990	3.387	4.005	3.574	4.198
Ortalama	3.831 TL				

Değerleme konusu 4 no'lu bağımsız bölümün brüt alanı 274,85 m² olup bu alan üzerinden değer takdiri yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş birim m² değeri 3.831 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile hesaplanan "Dükkân" nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Ortak Alan Dâhil Brüt Alan	BB Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
376,17	274,85	3.831 TL	1.053.000 TL

Değerleme konusu 4 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkulün değeri 1.053.000TL olarak takdir edilmiştir.

1, 2, 3 no'lu Bağımsız Bölümler(ofisler)

Değerleme konusu 1, 2, 3 no'lu bağımsız bölümler konut olarak projelendirilmiş olup, ticari amaçlı kullanılmaktadır. Mevcut kullanıma uygun olarak tapu kayıtlarında nitelikleri ofis olarak değiştirilmiştir. Bölge konut bölgesi olup, yakın çevrede ofis olarak projelendirilmiş gayrimenkul bulunmamaktadır. Ana caddeler üzerinde konutlar ticari amaçlı kullanılmaktadır. Bu yüzden bölgede satılık emsal daireler araştırılmış, düzeltme tablosunda gayrimenkullerin ticari niteliği göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri

EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	428. Cadde	120	120	375.000 TL	3.125 TL	Güleç Emlak, 0532 434 98 47	428. Cadde üzerinde 2. katta yer alan cadde cepheli 3+1 daire 375.000TL'den satılıktır.
2	428. Cadde	135	135	355.000 TL	2.630 TL	Borseml, 0312 441 39 39	428. Cadde üzerinde 1. katta yer alan cadde cepheli 3+1 daire 355.000TL'den satılıktır.
3	428. Cadde	130	130	320.000 TL	2.462 TL	Bilim Emlak, 0312 495 01 36	428. Cadde üzerinde 1. katta yer alan cadde cepheli 3+1 daire 320.000TL'den satılıktır.
4	398. Cadde	130	130	439.000 TL	3.377 TL	Sözen Emlak, 0312 495 57 92	398. Cadde üzerinde 2. katta yer alan 3+1, içi yenilenmiş yapıli daire 439.000TL'den satılıktır.
5	428. Cadde	250	250	450.000 TL	1.800 TL	Taşçı Emlak, 0312 417 03 04	428. Cadde üzerinde, 250m2 alanlı 4+1, kapalı dubleks daire
6	428. Cadde	200	200	550.000 TL	2.750 TL	Birlik Köşk Emlak	428. Cadde üzerinde 5+1, 200m2 kapalı+50m2 teras olmak üzere 250m2 alanlı dubleks daire 550.000TL'den satılmıştır.



Satılık Konut Emsal Krokisi

Emsal 4 398. Cadde üzerinde yer alan dairedir. Diğer daireler 428. Cadde üzerinde bulunmaktadır. Emsal 1, 2, 3, 4 katta yer alan daireler olup; emsal 5 ve 6 çatı arası kullanımı dairelerdir.

Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler ara kat konumudur. Bu yüzden yalnızca emsal 1, 2, 3 ve 4 değerlemede dikkate alınmıştır.

Emsaller değerleme konusu ofislere göre çok küçük olduklarından %20 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır. Daha eski ve düşük nitelikte binalarda yer almaları nedeniyle %10 ile %15 arası yaş/ınşaat kalitesi düzeltmesine gidilmiştir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlar imar barışı kapsamında nitelik değişikliği yapılmış olup emsaller tapudaki niteliklerinden farklı olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden de ofis olarak kullanılmalarından kaynaklanan %10 düzeltme yapılmıştır.

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

	Satılık Konut Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Değer(TL)	375.000	355.000	320.000	439.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	337.500	319.500	288.000	395.100
Büyüklük(m2)	120	135	130	130
Birim M2 Kirası	2.813	2.367	2.215	3.039
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%
Yaş /ınşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	15%	15%	10%
Ofis Olarak Kullanılması Durumu	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	5%	5%	0%
Birim Metrekare Değer(TL)	2.813	2.485	2.326	3.039
Ortalama	2.666 TL			

Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu ofislerin birim m² satış değeri 2.666 TL olarak hesaplanmıştır. 3 no'lu bağımsız bölüm çatı arası kullanımlı dairedir. Bu sebeple birim metrekare değeri baz fiyat üzerinden %5 daha düşük takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Ortak Alan Dâhil Brüt Alan	BB Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
1	397,34	290,31	2.666 TL	774.000 TL
2	407,74	297,91	2.666 TL	794.000 TL
3	522,74	381,93	2.532 TL	967.000 TL
Toplam				2.535.000 TL

Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu ofislerin 774.000TL, 2 no'lu bağımsız bölümün değeri 794.000TL, 3 no'lu bağımsız bölümün değeri 967.000TL olarak takdir edilmiştir.

Tüm bağımsız bölümlerin toplam değeri 3.588.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.18.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.18.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

4 no'lu Bağımsız Bölüm

Değerleme konusu dükkân niteliğindeki 4 no'lu bağımsız bölümün değer takdirinde kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	428. Cadde	75	75	1.350 TL	18 TL	Güleç Emlak, 0532 434 98 47	428. Cadde üzerinde 75m2 alanlı dükkan .
2	428. Cadde	250	138	2.000 TL	14 TL	Koçan Gayrimenkul, 0312 440 00 59	428. Cadde üzerinde, caddenin lojmanlara yakın üst kısmında 150m2 zemin+100m2 bodrum kat olmak üzere 250m2 alanlı dükkanın aylık kira getirisi 2.000TL'dir.
3	469. Sokak	145	145	2.500 TL	17 TL	Mal Sahibi, 0532 668 69 90	Gayrimenkulün aylık kira gelirinin 2.500TL olduğu beyan edilmiştir.
4	435. Cadde	90	90	1.400 TL	16 TL	Mal Sahibi, 0537 385 96 37	Gayrimenkulün aylık 1.400TL kira geliri olduğu, kiracının 5 yıllık kiracı olduğu beyan edilmiştir.

Emsaller tümü daha düşük nitelikli binalarda yer aldığından her birine %15 yaş /inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır. 2,3 ve 4 No'lu emsaller konu mülke göre daha kötü konumdadır. %10 ile %30 arası konum düzeltmesi yapılmıştır. Konu mülke göre küçük alanlı emsallerde büyüklük düzeltmesine gidilmiştir.

	Kiralık Dükkan Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	1.350	2.000	2.500	1.400
Pazarlık Payı	3%	3%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.310	1.940	2.250	1.260
Büyükölük(m2)	75	138	145	90
Birim M2 Kirası	17	14	16	14
Konum Düzeltmesi	0%	10%	30%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	-15%	-3%	-3%	-15%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	22%	42%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	17	17	22	17
Ortalama	18 TL			



Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş aylık birim m² kira değeri 18 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dükkan” nitelikli gayrimenkulün aylık kirası aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
376,18	274,85	18 TL	5.100 TL	61.200 TL

Gayrimenkullerin aylık kirası 5.100 TL olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden hesaplanır.

Kapitalizasyon Oranı hem satış hem kira geliri bilinen emsal 1 ve 5 üzerinden hesaplanmıştır.

Emsal 1, Kapitalizasyon Oranı=Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri=1.350*12/350.000=0,046

Emsal 3, 1.400*12/365.000=0,046 olarak hesaplanmıştır.

Emsal taşınmazlardan kapitalizasyon oranı 0,046 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
376,18	274,85	18 TL	5.100 TL	61.200 TL	0,046	1.330.000 TL

Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile 4 no'lu bağımsız bölümün değeri 1.330.000 olarak takdir edilmiştir.

1, 2, 3 no'lu Bağımsız Bölümler

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller aşağıda tabloda gösterilmiştir.

KİRALIK KONUT EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	428. Cadde	120	120	1.350 TL	11 TL	Güleç Emlak, 0532 434 98 47	428. Cadde üzerinde 2. katta yer alan cadde cephe 3+1 daire
2	428. Cadde	150	150	2.500 TL	17 TL	Güleç Emlak, 0532 434 98 47	428. Cadde üzerinde asansörlü, otoparklı binada 2. katta yer alan cadde cephe 4+1 daire
3	428. Cadde	125	125	1.250 TL	10 TL	Bilim Emlak, 0312 495 01 36	428. Cadde üzerinde 1. katta yer alan arka cephe 3+1 içi bakım gerektiren daire

Emsal 1, 2, 3 gayrimenkulün bulunduğu cadde üzerinde kiralık olan dairelerdir. Gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.



	Kiralık Ofis Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	1.350	2.500	1.250
Pazarlık Payı	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.283	2.250	1.188
Büyüklük(m2)	120	150	125
Birim M2 Kirası	11	15	10
Konum Düzeltmesi	0%	0%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	0%	20%
Ofis Nitelikli Olmadan Kaynaklı Düzeltme	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>	<i>30%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	13	15	12
Ortalama	13 TL		

Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu ofislerin aylık birim m² kira değeri 13TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer üzerinden %10 düzeltme yapılarak 3 no'lu dubleks ofis için birim m² kira değeri 12TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan gayrimenkullerin aylık kirası aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	290,31	13 TL	3.888 TL
2	297,91	13 TL	3.990 TL
3	381,93	12 TL	4.583 TL
Toplam			12.460 TL

Kapitalizasyon oranı emsal 1 üzerinden 0,043, emsal 5 üzerinden 0,046 olarak hesaplamıştır. İki oranın uyumlaştırılması ile kapitalizasyon oranı 0,045 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazların gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
1	290,31	13 TL	3.888 TL	46.653 TL	0,045	1.036.729 TL
2	297,91	13 TL	3.990 TL	47.874 TL	0,045	1.063.870 TL
3	381,93	12 TL	4.583 TL	54.998 TL	0,045	1.222.176 TL
Toplam			12.460	149.525		3.322.775 TL

Tüm bağımsız bölümleri gelir yaklaşımına göre değeri 4.652.775 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.19 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların elde edeceği aylık ve yıllık kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 17.560 TL, yıllık kirası 210.725 TL olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Aylık Pazar Kirası (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
1	3.888 TL	46.653 TL
2	3.990 TL	47.874 TL
3	4.583 TL	54.998 TL
4	5.100 TL	61.200 TL
Toplam	17.560 TL	210.725 TL

5.20 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.21 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

5.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

	4 Nolu Dükkan	1 Nolu Ofis	2 Nolu Ofis	3 Nolu Ofis	Toplam
Pazar Yaklaşımına Göre Hesaplanan Değer	1.053.000 TL	774.000 TL	794.000 TL	967.000 TL	3.588.000 TL
Gelir Yaklaşımına Göre Hesaplanan Değer	1.330.000 TL	1.036.729 TL	1.063.870 TL	1.222.176 TL	4.652.775 TL

Değerleme konusu gayrimenkullerin pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile takdir edilen değerleri arasında yaklaşık %30 arası farklılık bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartlarının 10.6. Maddesine göre Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımında belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan emsallerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi, gelir yaklaşımında belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ancak yatırımın geri dönüş süresi içerisinde ekonomik koşullarda değişiklik olabileceği ihtimali göz önünde bulundurulması ve pazar yaklaşımında kullanılan emsallerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması da dikkate alınarak, Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.3 no'lu maddesinde yer alan kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer kullanılması daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Pazar Yaklaşımında kullanılan emsaller daha sağlıklı bulunduğu için bu yöntemde belirlenen değer esas alınmıştır.

Konu taşınmazların nihai pazar değeri 3.588.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00014 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

6.4 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 gayrimenkuller Şekerbank tarafından Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Fiili durumda tamamı tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılmaktadır. Konu taşınmazlarda yapılan değişiklikler için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Bu konu ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Taşınmazların kanunen Yapı Kayıt Belgesi ile mevcut durumu yasallaştırılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” işyeri olarak dâhil edilmelerinde engel görülmemiştir.

6.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin sınırlama mevcut değildir.

6.6 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”.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde uyumludur.

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların 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

	Toplam Pazar Değeri (TL)	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	774.000	835.920
2 no'lu Bağımsız Bölüm	794.000	857.520
3 no'lu Bağımsız Bölüm	967.000	1.044.360
4 no'lu Bağımsız Bölüm	1.053.000	1.137.240
TOPLAM	3.588.000	3.875.040

	Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	
	KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	3.888	4.588
2 no'lu Bağımsız Bölüm	3.990	4.708
3 no'lu Bağımsız Bölüm	4.583	5.408
4 no'lu Bağımsız Bölüm	5.100	6.018
TOPLAM	17.560	20.721

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

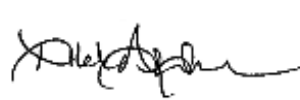
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



8 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Yapı Kayıt Belgesi Sonrası Tapuya Verilen Mimari Proje
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA	
	İlçe:	ÇANKAYA	
	Mahalle/Köy:	ÇUKURCA	
	Ada:	26792	Parsel: 22
	Yüz Ölçümü:	813,00 m2	
	Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	20/100	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / BİRİNCİ	I	45 - 4363
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:		
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	267836	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun
	14/01/2020 - 3659		
			
EKLENTİ : EK:1 NOLU DEPO			
<i>Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</i>			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA		
	İlçe:	ÇANKAYA		
	Mahalle/Köy:	ÇUKURCA		
	Ada:	26792	Parsel:	22
	Yüz Ölçümü:	813,00 m2		
	Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	OFİS	20/100	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / İKİNCİ KAT	2	45 - 4364

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAM ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	267837	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.
		14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurdan ŞEN Yetkili Müdür Yardımcısı

EKLENTİ : EK:2 NOLU DEPO

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ANKARA			
	İlçe: ÇANKAYA			
	Mahalle/Köy: ÇUKURCA			
	Ada: 26792	Parsel: 22		
	Yüz Ölçümü: 813,00 m2			
	Niteliği: BETONARME KARKAS BİNA			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS	30/100	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ÜÇÜNCÜ KAT	3	45 - 4365

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
	Tam		

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	267838	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Nurdan ŞEN Yetkili Müdür Yardımcısı

EKLENTİ : EK:3 NOLU DEPO

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA	
	İlçe:	ÇANKAYA	
	Mahalle/Köy:	ÇUKURCA	
	Ada:	26792	Parsel: 22
	Yüz Ölçümü:	813,00 m2	
	Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	DÜKKAN	30/100	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN KAT	4	45 - 4366

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	267839	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur:
		14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 14/01/2020 Nurdan SEN Yetkili Müdür Yardımcısı

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

1 No'lu Bağımsız Bölüm

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:41

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183120079419	2020-01-21-09.56.58.716383	7941
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	267836	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	45/4363	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.:31/05/2000			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Döşer	EK:1 NOLU DEPO		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515150074	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM Tüzel Kişiliklerin Ortan Değişikliği Yev: 3659 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	3194 SY. 16 MD. GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR		Çankaya TM 3194 SY Geçid 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği Yev: 42816 Tarih: 18/06/2019	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:39

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183120079366	2020-01-21-09.56.21.561465	7936

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	26792/22
Taşınmaz ID:	267837	AT Yüzölçümü (m²):	813.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/İKİNCİ KAT/2
Mahalle / Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	20/100
Cilt / Sayfa	45/4364	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME KARKAS BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	12/1141

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.:31/05/2000			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	EK:2 NOLU DEPO		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515150075	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM Tüzel Kişiliğinin Ünvan Değişikliği Yev: 3659 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	3194 SY. 16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR		Çankaya TM 3194 SY Gepdi 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği Yev: 42816 Tarih: 18/06/2019	

3 no'lu Bağımsız Bölüm

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 11:38

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183120079336	2020-01-21-09.55.27.942206	7933

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	26792/22
Taşınmaz ID:	267838	AT Yüzölçümü (m²):	813.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Niteliği:	CATI ARASI KULLANIMLI OFİS
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blük/Kat/Giriş/BBNo:	/ÜÇÜNCÜ KAT/3
Mahalle / Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	30/100
Cilt / Sayfa	45/4365	Ana Taşınmaz Niteliği:	BETONARME KARKAS BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	12/1141

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Tertkn İşlem
Beyan	Y.P.:31/05/2000			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Tertkn İşlem
Dİğer	EK:3 NOLU DEPO		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tertkn İşlem
515150076	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM Tüzel Kişiliklerin Orhan Değişikliği Yev: 3659 Tarih: 14/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Tertkn İşlem
Beyan	3194 SY 16 MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR		Çankaya TM 3194 SY Geçid 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği Yev: 42816 Tarih: 18/06/2019	

4 no'lu Bağımsız Bölüm

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 09:48

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
183120079207	20200120-2056-F01172	7920	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	26792/22
Taşınmaz ID:	267839	AT Yüzölçümü (m²):	813.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Niteliği:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN KAT//4
Mahalle / Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	30/100
Cilt / Sayfa	45/4366	Ana Taşınmaz Niteliği	BETONARME KARKAS BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	12/1141

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.:31/05/2000			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515150077	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3659 Tarih: 14/01/2020	



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 ayırık 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-İmzalı
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 Doğrulamak İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEA5BMRLZ>

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

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

Elektronik Ağ: www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Semra KOÇTAN YİĞİT

Unvanı: Arşiv Otomasyon Yazı Operatörü

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

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



ADA	PARSEL	YEVMIYE	CILT	BAHİRE	TARİH
26.792	22				
İLGİLİ EVRAKLAR					
Resimci End.A.S. Ank. 11. Not 22.8.1997 / 97 İmza sirküleri-Yetk. Ank. 30. Not 30.9.97 / 97 Başmüsiir bölümü Lis. 97-16-10847 / 15.8.1997 D. B. Balçıkçı projesi 28.8.1997 Asansör projesi Çank. 1. B. B. T. S. M. 26.3.97 T. T. B. 4919 / 7.4.1997 İmar durumu 388 / 97 Yol kotu					
İLGİLİ KARARLAR					
TASDİK EDİLDİ					
TASDİK EDEN		TASDİK TARİHİ		İMAR MÜDÜRÜ	
[Signature] MAHARUD		16 EKİM 1997			

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan
in yalıtım vize işlemi yapılmaz.
Çevre düzenlemesine göre çevre tanzimi
yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.

Bu planda yazılı mahal isimleri
ama ve işletme ruhsatı ver-
mek kuruluşlarcada uyulan
görüldeği takdirde geçerlidir.

Kabe İnşaat softwarında
151 yöküm vizeöl yapılmışlar
yapı kullanma izni...

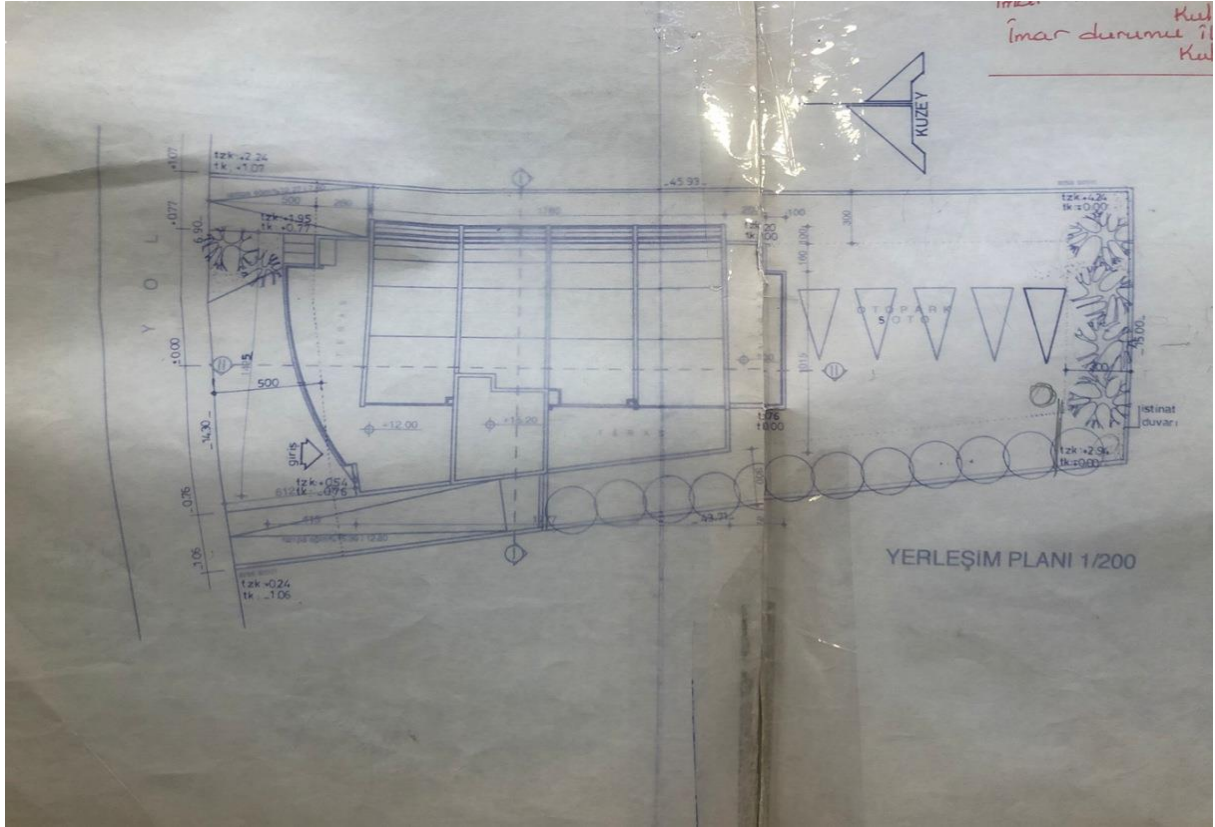
Çankaya Belediye Başkanlığı
İmar Müdürlüğü



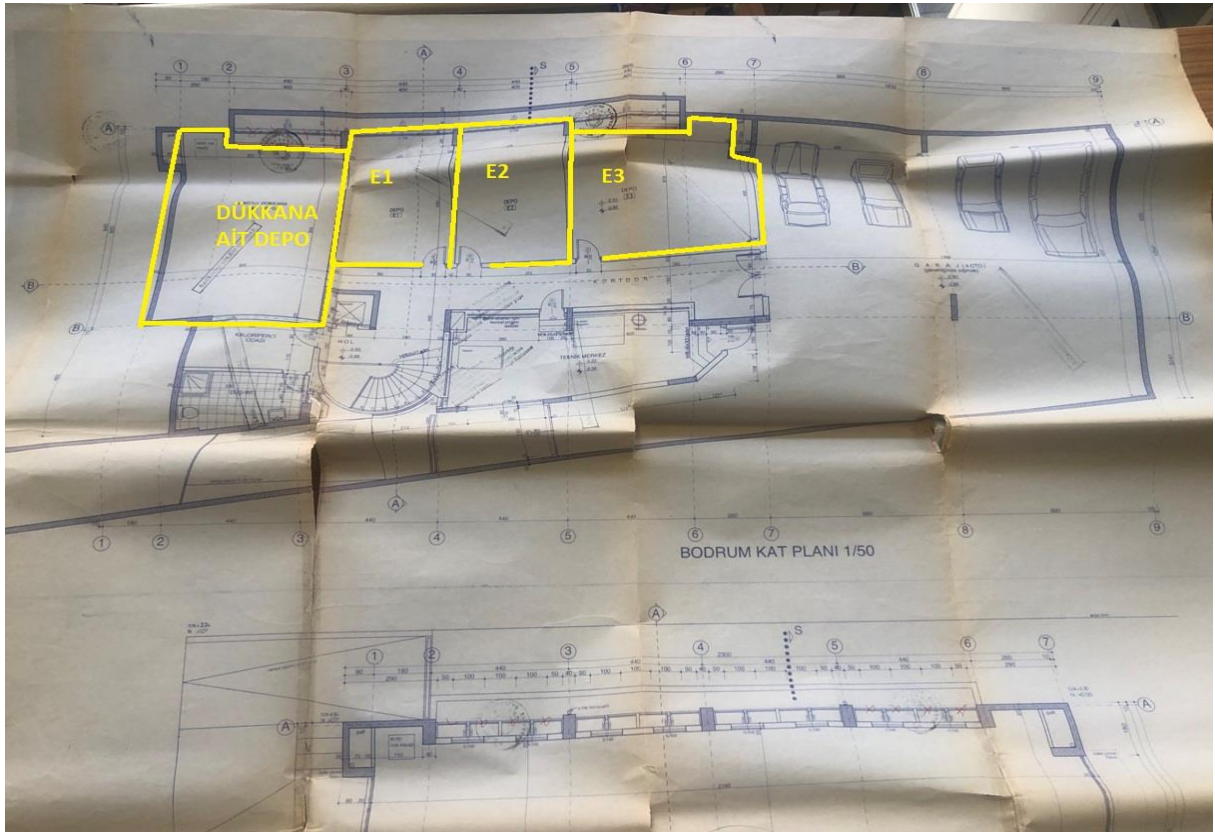
Dilek UYAR
Mimar
Proje Şb. Şef Yrd.

Johnny R

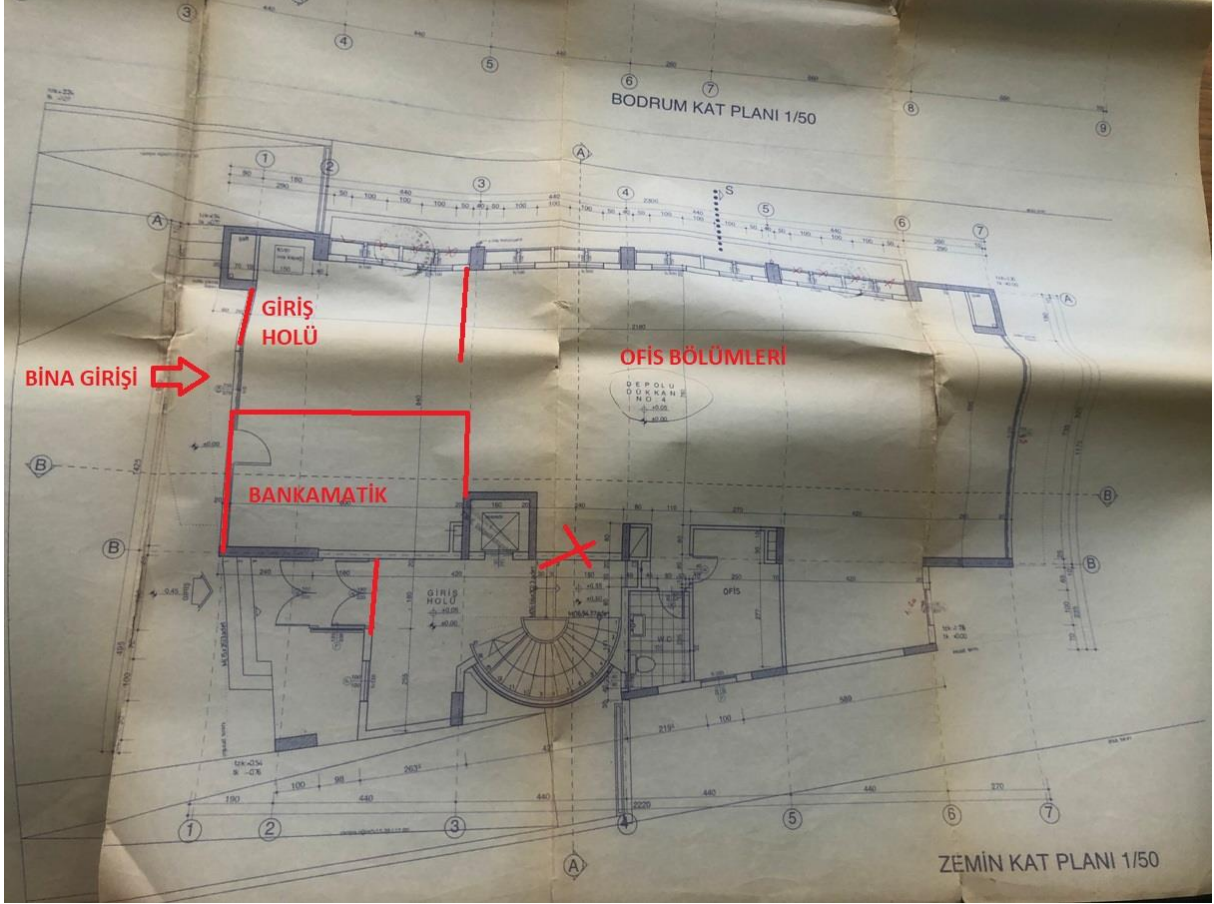
Vaziyet Planı



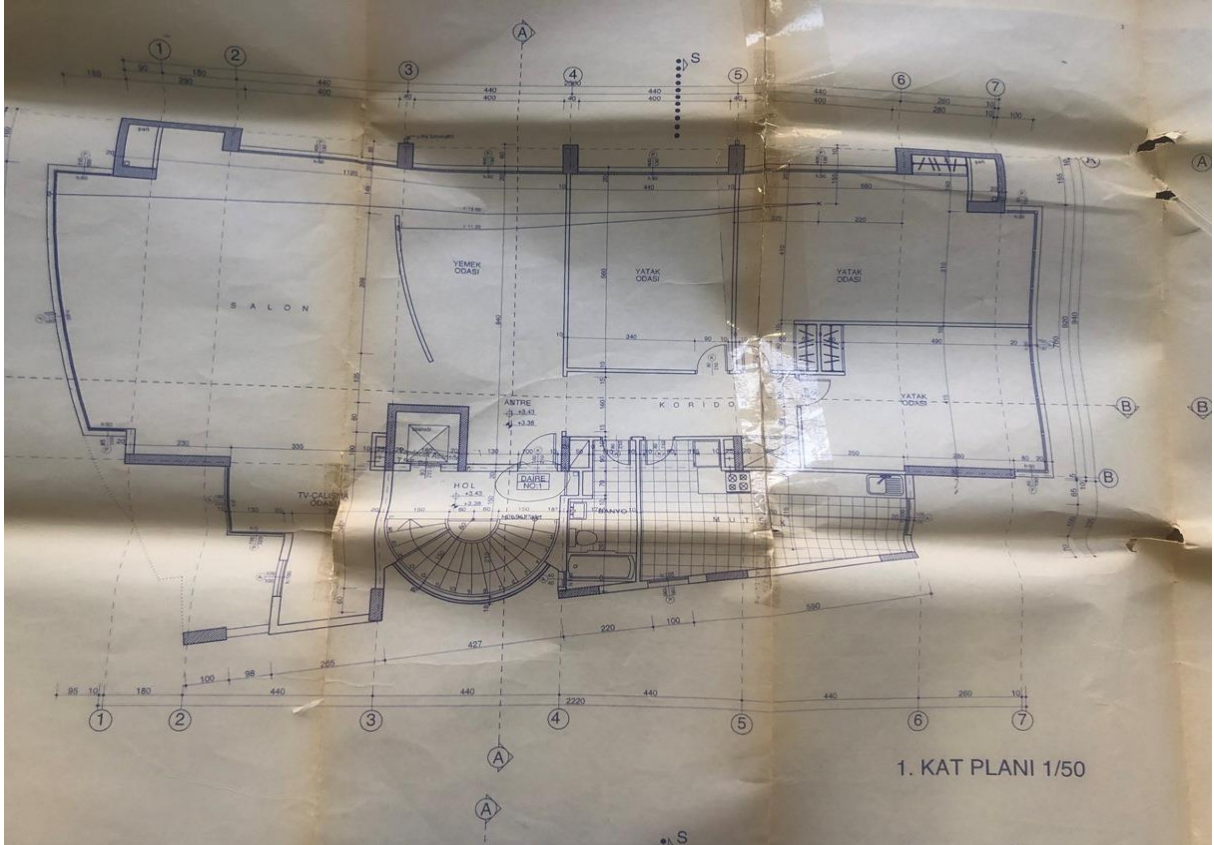
Kat Planları-Bodrum Kat



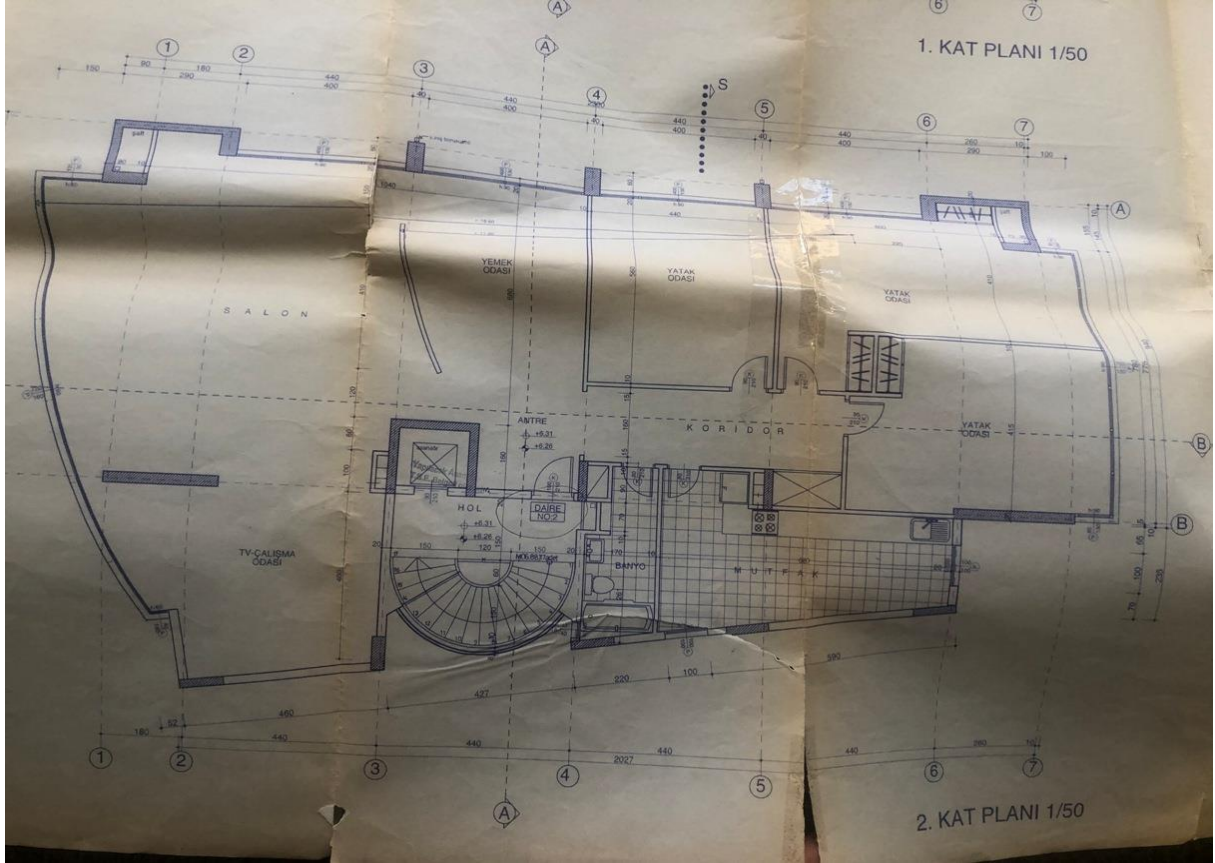
Kat Planları- Zemin Kat



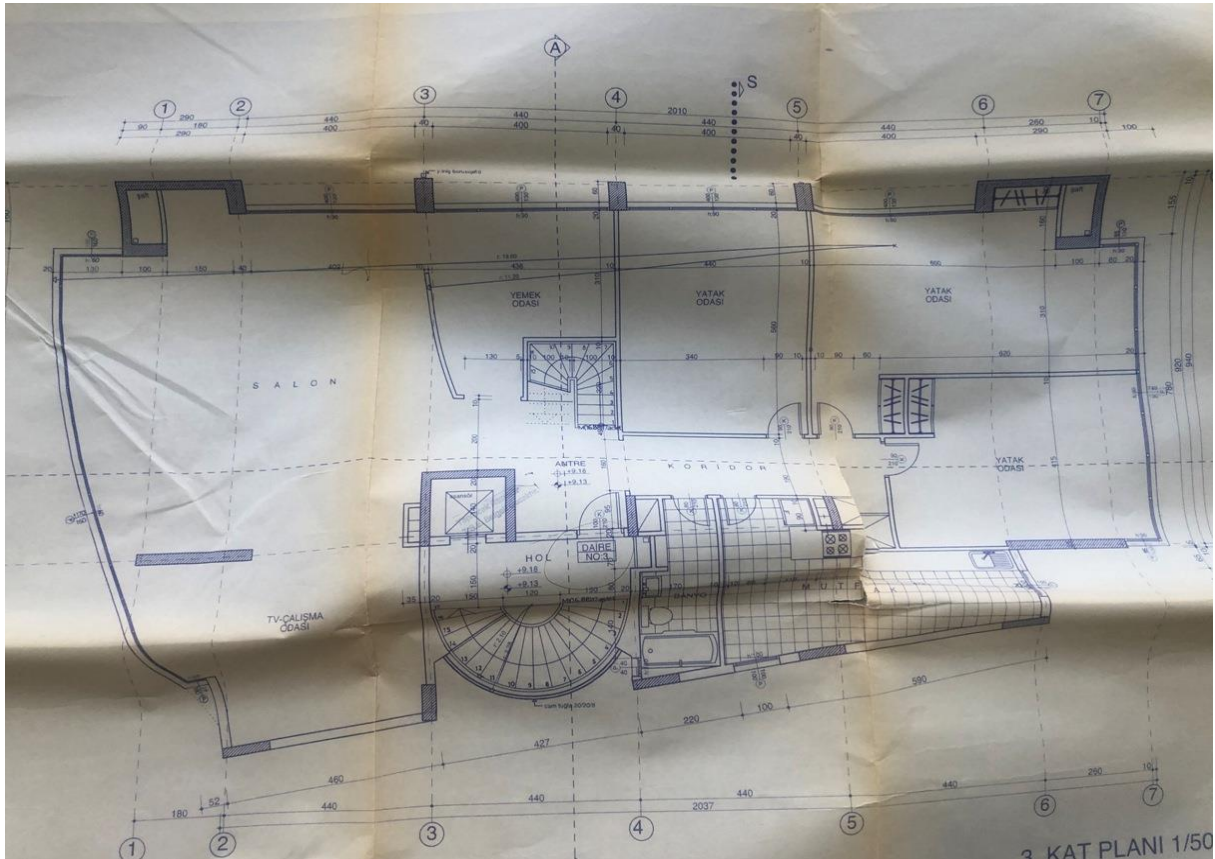
Kat Planları-1. Kat



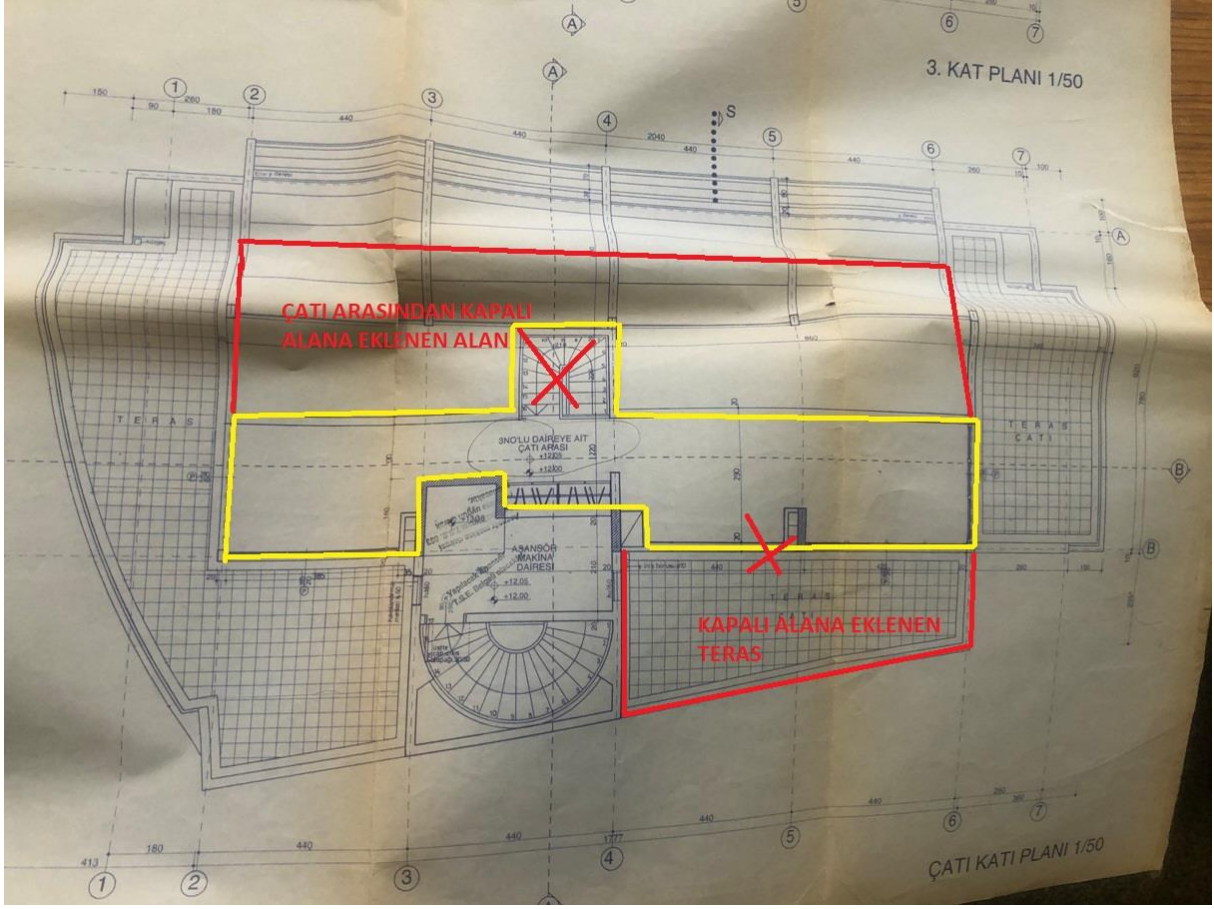
Kat Planları-2. Kat

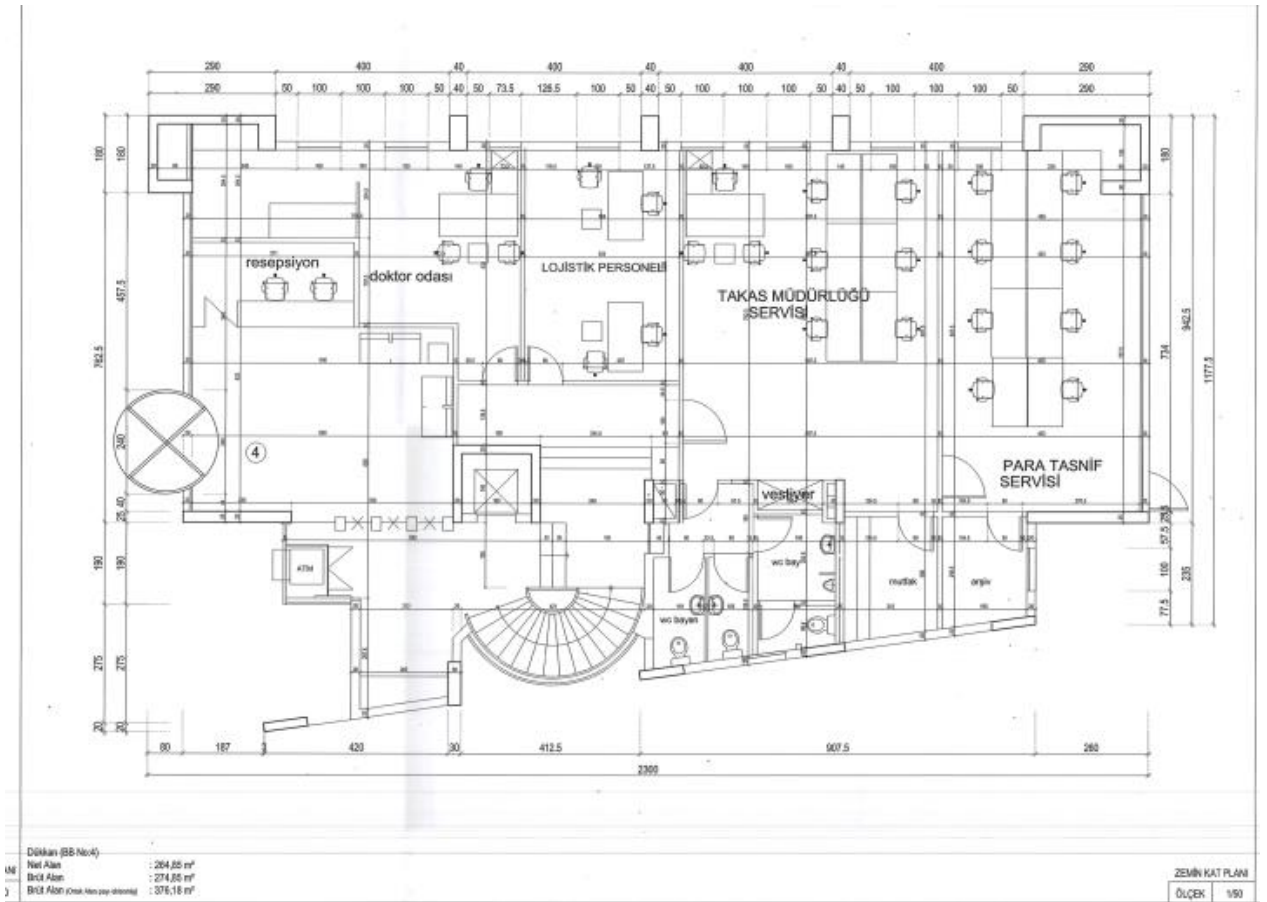
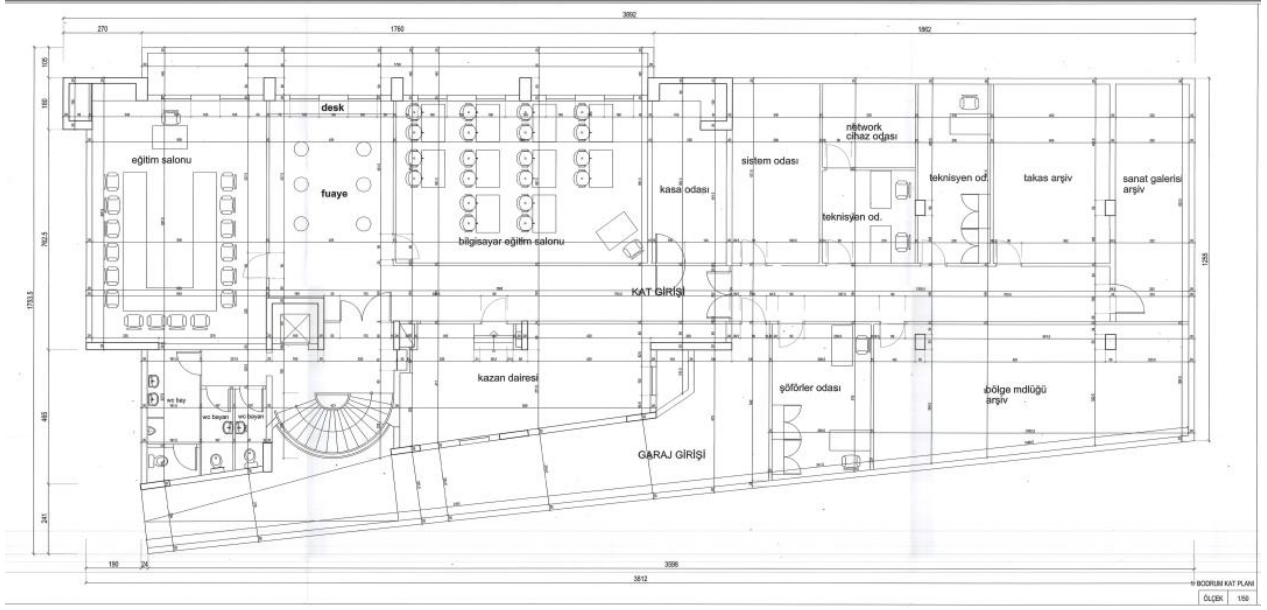


Kat Planları-3. Kat

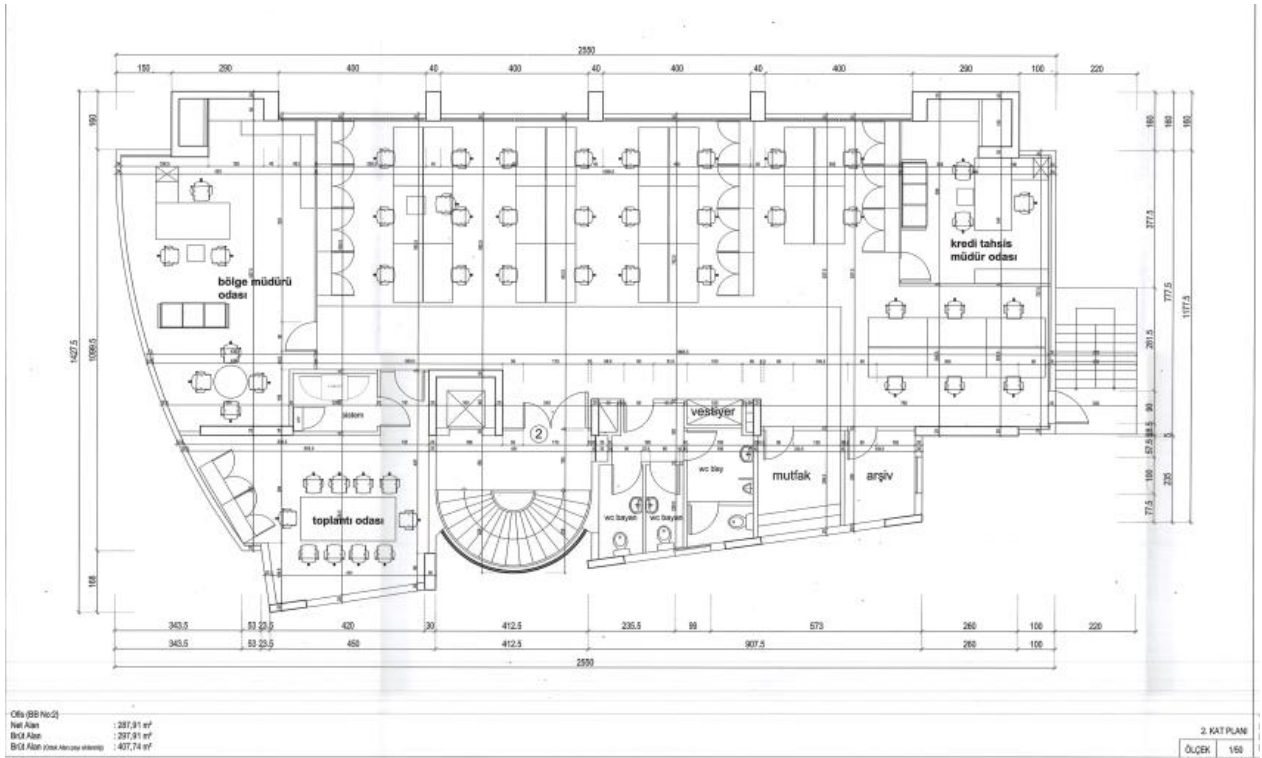
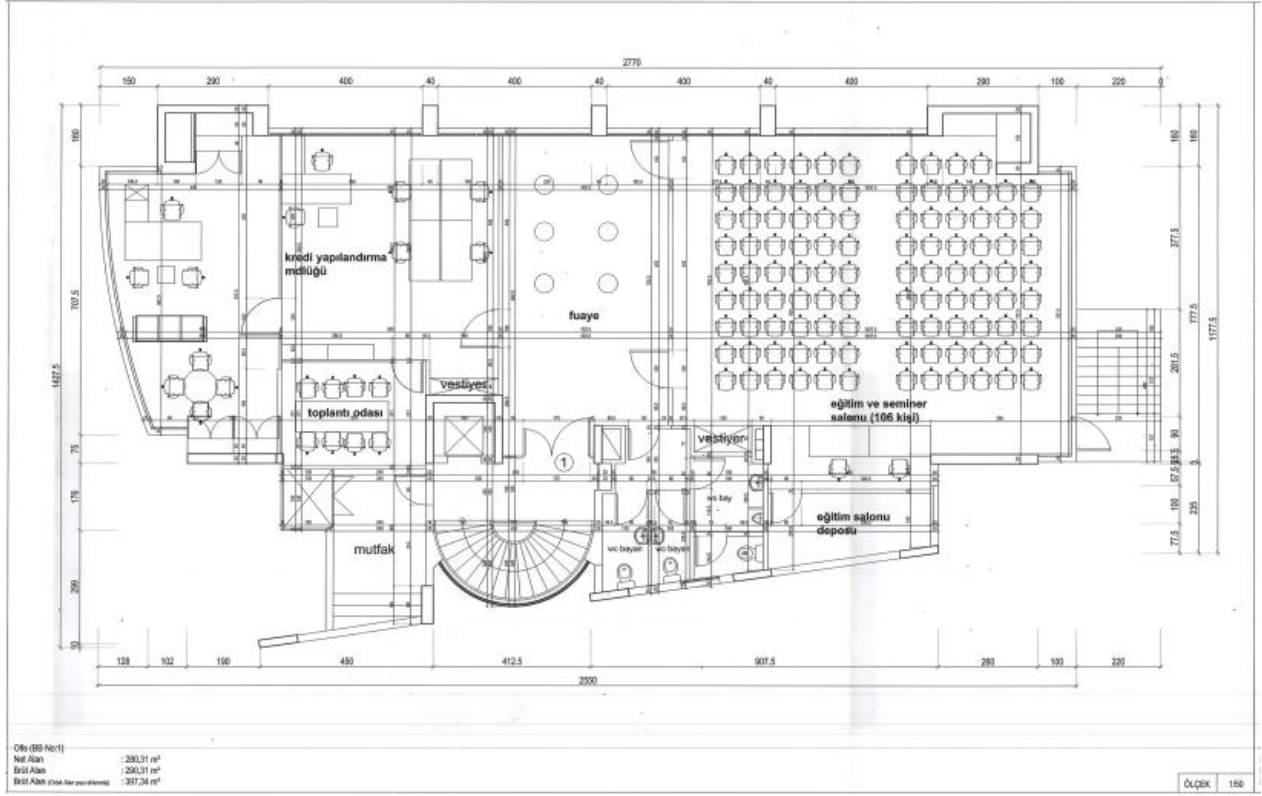


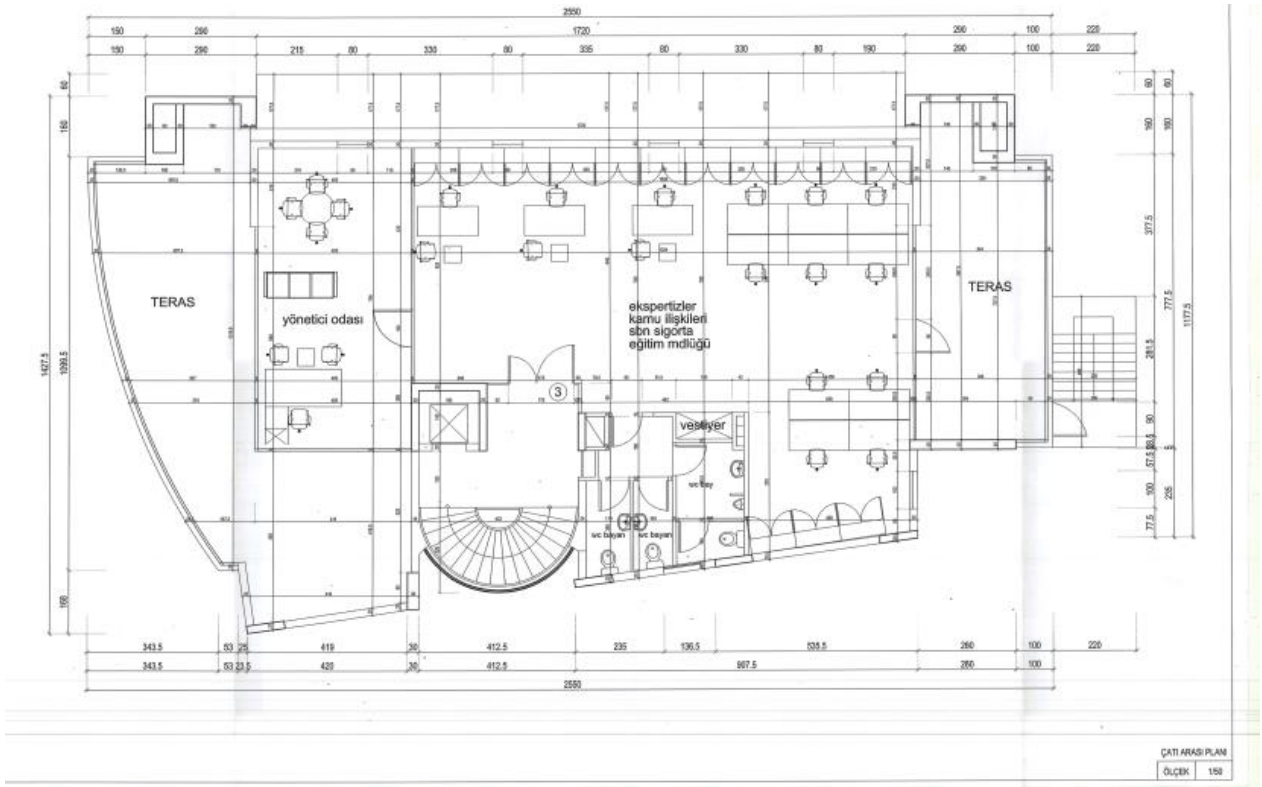
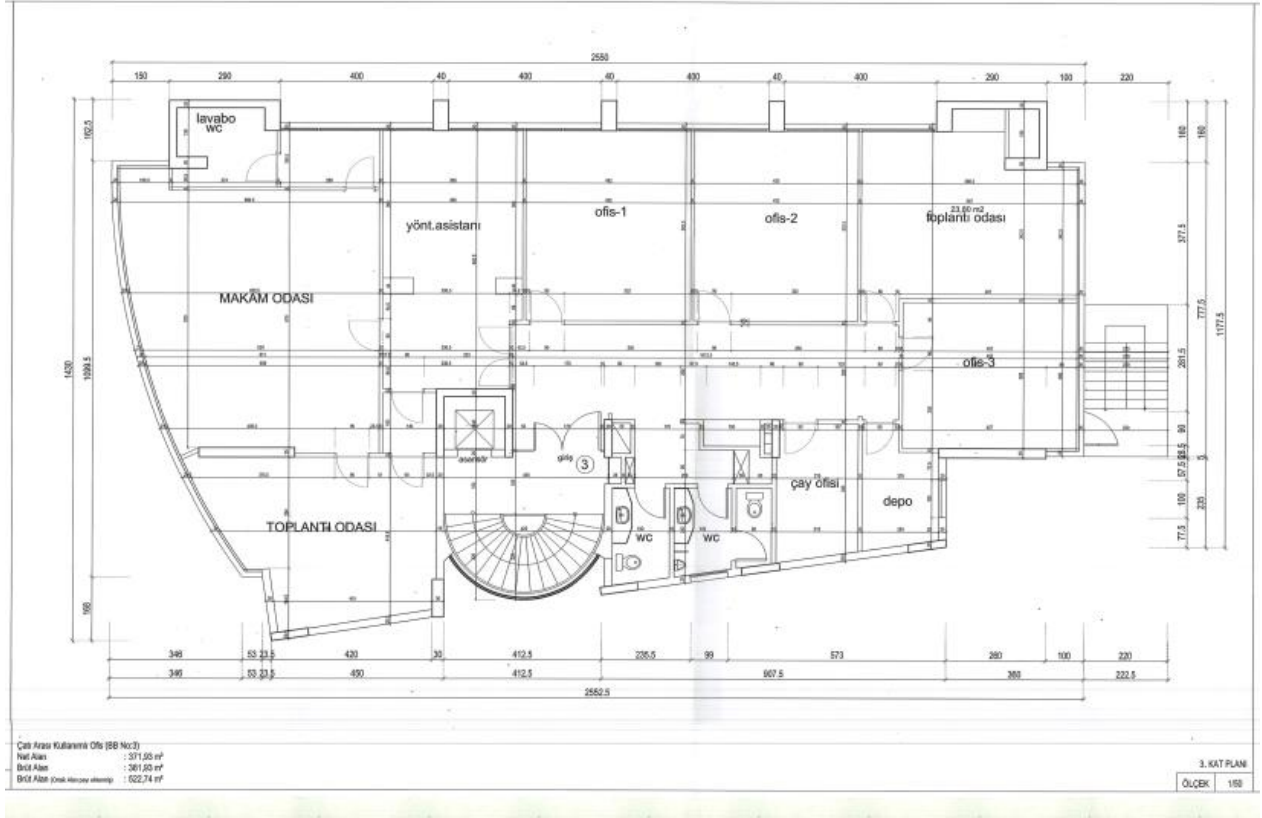
Kat Planları-Çatı Katı





Dükkan (B6 Nevit)	
Net Alan	: 264,85 m²
Brüt Alan	: 274,85 m²
Brüt Alan (Çok. Alan pay dikkate)	: 376,18 m²





YAPI RUHSATI

İTSE İş bu yapıda TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart göspici kabulde veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	2. Ruhsat tarihi 29 ARALIK 1997	3. Ruhsat numarası 591-
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yeni İnşaat Ruhsatı	5. Mahallesi Çukurca	6. Pafta no 26792
7. Ada no 22	8. Parsel no 22	
9. İmar durumu tarihi 07.04.1997	10. İmar durumu numarası 4919	11. Isınma türü Kal+Asn.
12. Yakıt türü D.gaz	13. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1. Bölge T.S.M.	14. Tapu tescil belgesi tarihi 22.12.1997
15. Tapu tescil belgesi numarası ---	YAPI SAHİBİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı Pasiner End.Tes.San.ve Tic.A.Ş.	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.	18. Vergi dairesi sicil no 7220052002	21. Kurum sicil numarası ---
19. Adresi Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA	20. Adı soyadı / Ünvanı Pasiner End.Tes.San.ve Tic.A.Ş.	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.
23. Vergi dairesi sicil numarası 7220052002	24. Adresi Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü
Konut	3	1303
Depolu Dükkan	1	376
28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı
1	4+Ç.A.	5+Ç.A.
31. Yapının yüksekliği	32. 1 m ² 'nin maliyeti	33. Yapının grubu
12.00	25.818.507.-	3
34. Yapının grubu	35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)	36. Ait olduğu yıl
B	43.349.273.253.-	1997
37. Yapının arsa değeri	38. Toplam maliyet (Arsa dahil)	
437.800.000.-	43.837.073.253.-	
39. İskeletin cinsi B.A.K.	40. İskeletin dolgu malzemesi Çiz Beton	41. Yığma yapının cinsi ---
RUHSAT EKI PROJELER		FENNİ MESULUN (TUS)
42. Mimari proje 16.10.1997	43. Statik proje 03.12.1997	44. Tesisat projeleri Su+Kal Prj:27.11.1997
45. Dolgu toplamı 3863 m³	46. Kazı toplamı 3863 m³	47. Harice çıkacak kazı toplamı 3863 m³
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümancağı yer Mühür 206-207 parseller	49. Adı soyadı Erdoğan ERÇELİK	50. Adresi Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA
51. Taahhüdün ANK.33.No:22.12.1997 gün ve 64489 sayılı taah.	52. Kurum sicil no 1081	53. Oda sicil no 34779
54. İmzası		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		59. Açıklama
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no
Yol-kanal harcı	25.12.1997	892863
Bina-İnşaat harcı	"	"
Ges-İm.İlg.Harc	"	"
Bel.Hiz.Uc.	"	"
Toplam	417.951.600.-	
58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
32.802.000.-	Yol Uc.B.Şehir Bel.Fen İşl. Dei.Bşk.Kanal ASKİ Gn.Md'nce tahsil edilmiştir.	---
4.332.600.-		
330.817.000.-		
Toplam	417.951.600.-	
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir. Sür.Hiz.Hayati YÜCEB tar.yür.		
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası Haydar HARİTE	62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası Raziye YILMAZ	63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür Mari TASHAN
		29 ARALIK 1997

TSE Malbaası, 1996 - 1000 Cilt, TS 8737

64. İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 22.12.1997 İmar ve İnş. Başl. Tesbit Edilmiştir.			65. İnşaat başlama tarihi 22.12.1997		
Temel Vizesi		Toprak Vizesi		İsı Yalıtım Vizesi	
66. Düzenleyen adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 13.3.98 İmar M. Yrd.		69. Düzenleyen adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 06.03.1998 Şenabettin YILDIRIM İmar M. Yrd.		72. Düzenleyen adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 22.12.97 MURAT ÇETİN İnşaat Mühendisi	
67. Kontrol eden adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 23.3.1998 İmar M. Yrd.		70. Kontrol eden adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 06.03.1998 Nuri TASHAN İmar M. Yrd.		73. Kontrol eden adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 23.10.1997 MURAT ÇETİN İnşaat Mühendisi	
68. Onaylayan adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 23.3.1998 İmar M. Yrd.		71. Onaylayan adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 23.3.1998 Nuri TASHAN İmar M. Yrd.		74. Onaylayan adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 23.3.1998 Nuri TASHAN İmar M. Yrd.	
AÇIKLAMA - Bu ruhsat 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır. - Bu ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine verilecektir. - 1 inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2 inci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na son nüsha ise, Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir. - Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır. - Ruhsatın verilmesi maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır. 11- Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, kılmalı, hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkân, mağaza, pasaj içindeki dükkan bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınıflı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir. 36- Alıt olduğu yıl: İnşaatın m² birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır. 37- Yapının arsa değeri: En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. (*) 38- Toplam Maliyet: İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir. 39- İskeletin cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 40- İskeletin dolgu maddesi: Saç çelik levha, beton blok, briket, tuğla ahşap, taş, gaz beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 41- Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir. 44- Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır. 51- Taahhüdü, Fenni mes'ulden alınacak Noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır. (*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir.					

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Asıl yapı sahibine 1 nüsha belgisi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgisi veren kurum (İl, İlçe)		2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod
Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		06.04.2000	102/2000	Tamamı	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no					
Çukurca					
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	
	26792	22	07.04.1997	4919	
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İnşaat türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası
Çankaya 1.Böl.T.S.		22.12.97	Kal.		29.12.1997/591
13. Tapu tescil belgesi no		15. Yakıt türü	Kod		
		D.gaz			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı soyadı/unvanı		Kod	22. Adı soyadı/unvanı		Kod
Pasiner End. Tes.San.ve Tic.A.Ş.			Pasiner End. Tes.San.ve Tic.A.Ş.		--
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası
Seğmenler V.D.		7220052002	Seğmenler V.D.		7220052002
21. Adresi		26. Adresi			
Birlik Mah. 3.Cad. No:2		Birlik Mah. 3.Cad. No:2		Çankaya/ANK.	
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		28. Ünite Sayısı	29. Kod	30. Yüzölçümü (m²)	31. Yüzölçümü (m²)
Konut	3	943	1	4+Ç.A.	5+Ç.A.
Depolu dükkan	1	283			
Ortakyer		453			
Toplam		4	1679		
37. İnşaatın toplam maliyet kaymeti (arsa hariç)		38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)	
43.349.273.253		1997	487.800.000	43.837.073.253	
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu maddesi	43. Yığma yapının cinsi		
B.A.K.		Gaz Beton			
44. Yapı ile ilgili özellikler					
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☒ Asansör ☐ Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)					
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama					
İmarın 26792 ada 22 parselinde inşaa edilen binanın bodrum katında; Apt. ait teknik merkez, kaloriferci yeri, etopark sığınak, dükkan ve dairelere ait 1'er adet depo, zemin katında; 1 adet depolu dükkan, 1.2. katlarında; 1'er adet daire, 3. katında; 1 adet çatı arası+terası daireden toplam 1 depolu dükkan, 3 daireli bina.					
Konutun		Oda sayıları		Toplam	
		1 2 3 4 5 6 7+			
Daire sayısı		olan		Mutlak Banyo Hela (wc) Parke	
		3		3 3 3	
Bir dairenin Yüzölçümü		olmayan			
		Toplam		3 3 3	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımda fən bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.					
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER					
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	
Hüseyin REYDİLLİ Müh.		Çetin YILDIZ Mimar		Mesut APOĞANOĞLU İns. Müh.	
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ					
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası		52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih			
Songül ÇOKBİLEN İns. Müh. Yapı Kul. İz. Şf.		Hafize AYDIN İns. Müh. İzinler Şb. Md.		Halim BALCI İmar Md. Yrd.	

TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 8737

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53. Tarihi	54. Numarası	53. Tarihi	54. Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55. Miktar (TL) 500.000	56. Makbuz tarihi 03.04.2000	57. Makbuz numarası 962615
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN			62. Daire sahibi
58. Düzenlendiği vergi dairesi	59. Cinsi	60. Tarih	61. Numarası
Veraset ve Harçlar V.D.	B.vergisi	15.12.99	30662
bedrum kattaki müstemilat kısımları ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve suhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı 3 adet daire, 1 adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamami Belediye hizmetlerinden faydalanır. 18.01.2000 tarih ve M.06.1.EGO.0.06.04.28-218-986 (EGO GEN.MD.) 16.11.1999 tarih ve ÇNK.01.K.10. 825-424-2851 (ASKİ GEN.MD.)			
63. Diğer hususlar			
1,2,3, nolu daire 278m ² , 297m ² , 368m ² 4 nolu depolu dükkan 283m ²			
AÇIKLAMA : Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır. 4) Belgenin Veriliş Maksudı : Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır. 14) Isınma Türü : Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır. 15) Yakıt Türü : Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 27) Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı : Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb.den olan hangisi olduğu yazılacaktır. 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti : İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir. 39) Yapının Arsa Değeri : En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. 40) Toplam Maliyet : İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir. 41) İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 42) İskeletin Dolgu Maddesi : Saç çelik, levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 43) Yığma Yapının Cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir. 44) Yapı ile İlgili Özellikler : Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır. 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama : Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır. 46-47) Konutla İlgili Özellikler : Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo hela (WC), parke vb.'den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır. NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.			


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

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

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İ. ANKARA, İlçe: ÇANKAYA, Mahalle: BİRLİK, Cadde/Sokak: 428 CADDE, Dış Kapı No: 9, Ada: 26792, Parsel: 22
Arsa Alanı	:	813,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	290,31 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

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

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





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

YAPI KAYIT BELGESİ



C50910100112708701

Belge No : K4UH8F8S

Başvuru Numarası : 5137087

Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İ. ANKARA, İlçe ÇANKAYA, Mahalle BİRLİK, Cadde/Sokak 428 CADDE, Dış Kapı No 9, Ada:26792, Parsel:22
Arsa Alanı	:	813,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	297,91 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	2

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

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





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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB0100013711101

Belge No : E1EL1CMT

Başvuru Numarası : 5137111

Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

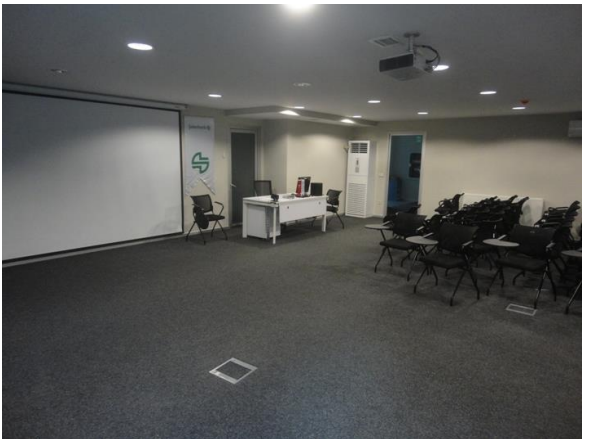
Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Arsa Alanı Bağımsız Bölüm Alanı Bağımsız Bölüm Numarası	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir. : TİCARİ : İ: ANKARA, İlçe: ÇANKAYA, Mahalle: BİRLİK, : Cadde/Sokak: 428 CADDE, Dış Kapı No: 9, : Ada: 26792, Parsel: 22 : 813,00 m² : 381,93 m² : 3
---	---

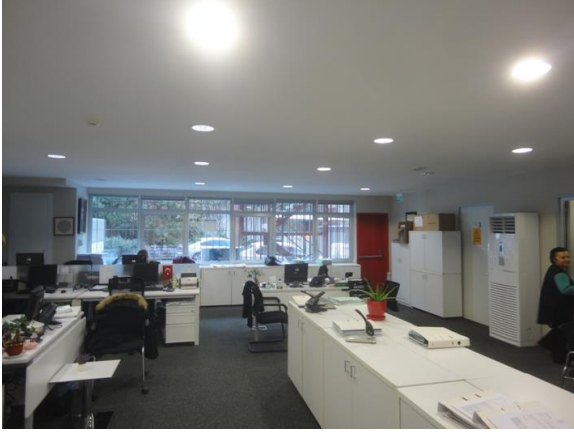
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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











Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

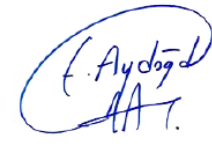
Belge No: 2019-01.2087

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