

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**ANKARA-YENİMAHALLE**  
**KARGİR DÜKKÂN**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020**

**Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00015**



**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	:	04.03.02020
Revize Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parselde Kayıtlı Kargir Dükkan nitelikli Ana Taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Ostim OSB Mahallesi 100. Yıl Bulvarı No:32 Yenimahalle/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	354,12m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	500m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

**31.12.2019 Tarihi İtibariyle**

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.063.830
KDV Dâhil	3.308.936

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	12.000
KDV Dâhil	14.160

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

**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

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

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.3.1	Yenimahalle İlçesi .....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	13
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	14
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	15
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	16
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	17
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
6.2	SWOT Analizi .....	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	20
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	20
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	20
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23



6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	23
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	25
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ .....	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	29
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	29
9	EKLER .....	30



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 31.12.2019

**Revize Rapor Tarihi** :04.03.2020

**Revize Rapor Numarası:** SEKR-2020-00015

**Raporun Türü** : Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parselde Kayıtlı Kargir Dükkan nitelikli Ana Taşınmaz Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

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

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

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

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 16.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

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





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker 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, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parselde Kayıtlı Kargir Dükkan nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00015 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

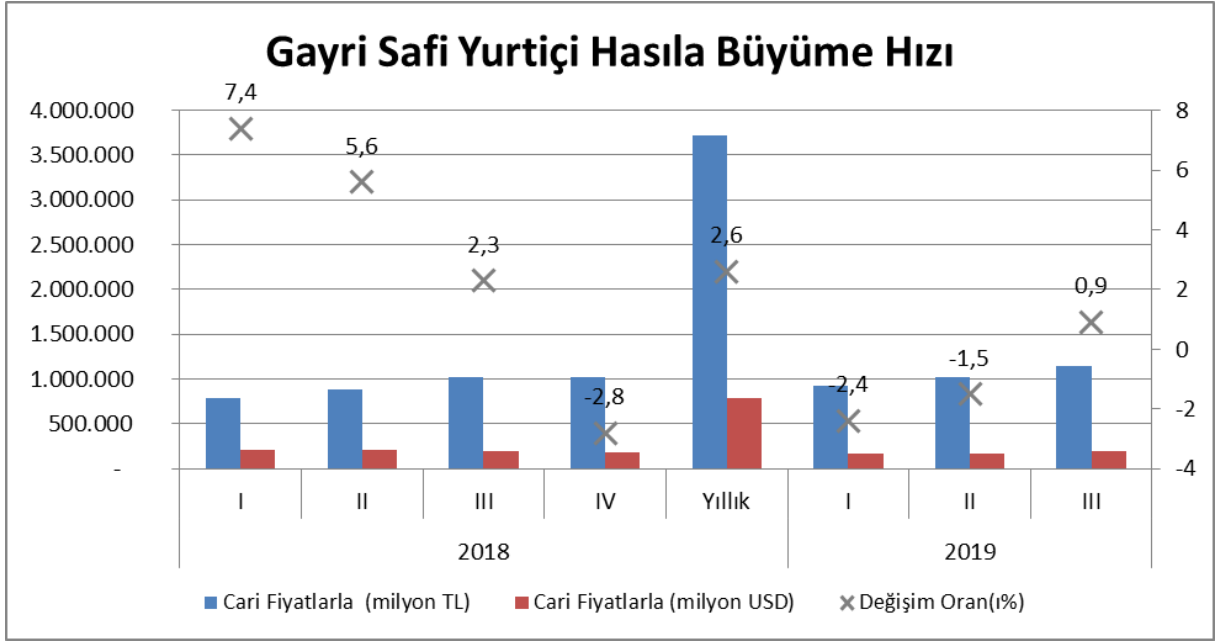
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

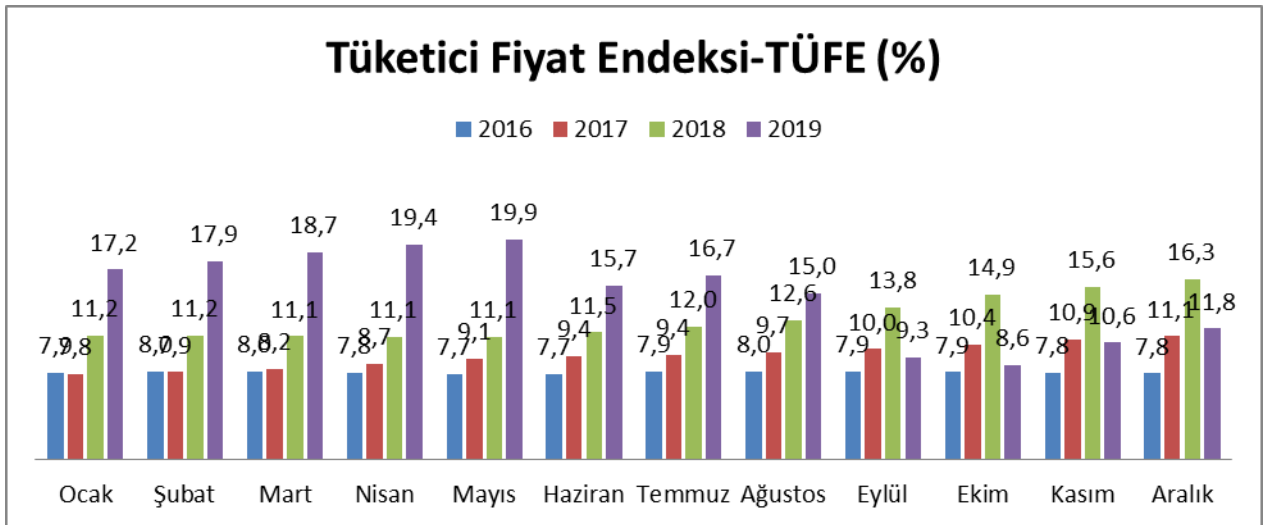
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 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 Yenimahalle İlçesi



Yenimahalle Ankara'nın kuzeybatısında yer alan ilçedir.

Yenimahalle ilçesi 1946-1949 yıllarında ilin dar gelirli kesime yönelik konut ihtiyacını karşılamak üzere, dönemin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından yerleşim alanı olarak planlanmıştır. 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir

gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Resmi Gazete'nin 295 no'lu yeniden kaza kurulması hakkındaki kanuna göre yayınlanan 27.06.1957 gün ve 7033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01.09.1957 tarihinden itibaren Yenimahalle ilçe olmuştur. 2012 yılında yapılan değişiklikle ilçe bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe kuzeyden Kazan, batıdan Sincan, güneyden Etimesgut, Çankaya, doğudan Keçiören ve Altındağ ilçeleri ile sınırlıdır.

Yenimahalle ilçesinin, 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 663.580 kişidir. İlçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 12,06'sını oluşturmaktadır.

İlçede orta ve alt-orta gelir grubu yerleşik durumdadır. Son beş yılda, ilçede yer alan gecekondu bölgelerinin büyük oranda dönüşümü gerçekleşmiş ve planlı yapılaşma ile düzenli yapılaşmaya geçilmiştir.

Ankara ilinin küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının yer aldığı Ostim Organize Sanayi Bölgesi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi ve Gimat Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

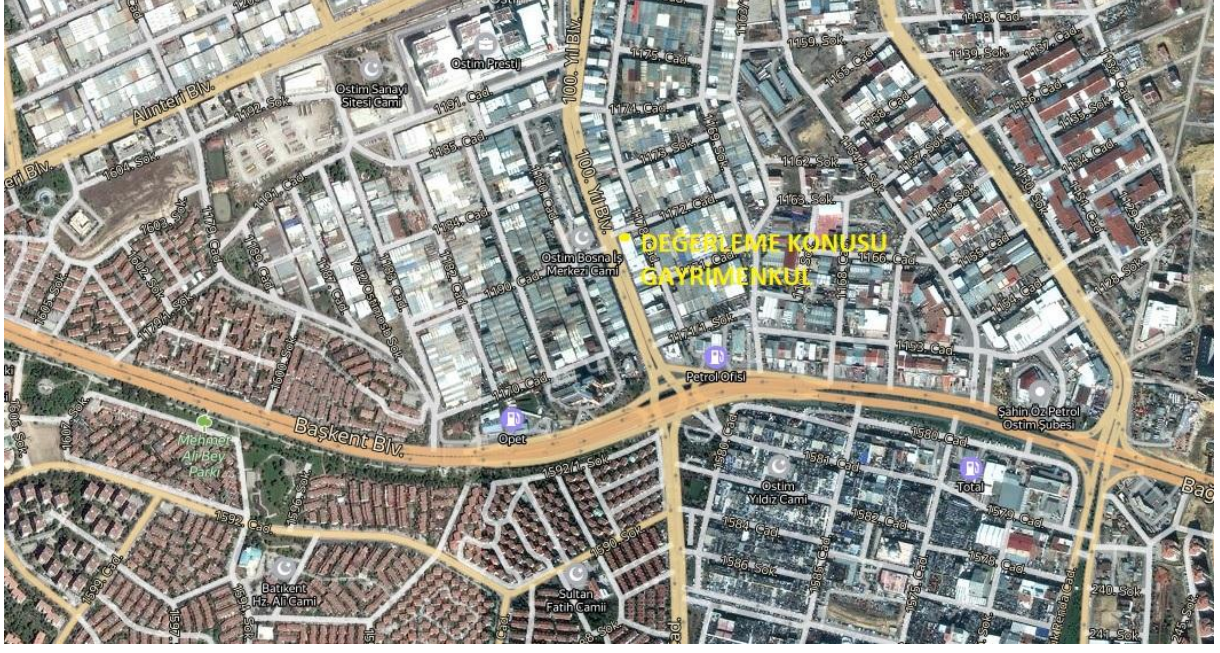
## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı No:32 adresinde yer almaktadır. Açık tarif olarak, ilçenin ana akslarından biri olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinden Anadolu Bulvarı'na dönülür. Bulvar üzerinden Bağdat Caddesi'ne dönüp, cadde üzerinden 100. Yıl Bulvarı'na dönülür. Bulvarın sağında, 1172. Cadde ile kesişiminde köşe parselde yer almaktadır.

1975 yılında Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından 3 milyon metrekarelik bir alanda inşasına başlanan sanayi bölgesi 80'li yıllarda yapılaşmasını tamamlamış ve faaliyete geçmiştir. Ostim'de OSB üyesi olarak faaliyet gösteren 5.000 firmanın %31'ini ticaret, %69'unu imalât ve diğer faaliyet alanları oluşturmaktadır. Ostim'de faaliyet gösteren firmaların % 46'sı sac şekillendirme, % 42'si talaşlı imalat, % 8'i plastik işleme ve % 4'ü ise kimyasal konularda üretim yapmaktadır. Ana sanayilere yönelik imalat eksenli sektörler; İş ve İnşaat Makineleri ve Malzemeleri, Makine ve Makine Parçaları, Plastik ve Kauçuk, Elektrik-Elektronik, Sağlık Araç Gereçleri, Otomotiv ve Savunma Sanayi şeklinde sayılabilir. Gayrimenkul Ostim Sanayi Bölgesi'nin merkezinde, 100. Yıl Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Çift yönlü araç trafiğine açık olan bulvar araç ve yaya trafiği açısından oldukça yoğundur. Bulvar Ostim'i kuzeyindeki İvedik Sanayi Bölgesi'ne bağlamaktadır. Bulvar üzerinde banka şubeleri, restoran, firmaların satış ve showroom binaları yer almaktadır. Gayrimenkulün hizasında Ardıç Otomotiv, Vakıf Katılım, Dünder Otomotiv yer almaktadır. Ulaşım 100. Yıl Bulvarı üzerinden geçen, Abidinpaşa-Kızılay-Ostim-Batıkent hatlı otobüsler ve Keçiören-Demet-Ostim hatlı dolmuşlarla sağlanmaktadır.





Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Yenimahalle
Mahallesi	Ostim
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	17181
Parsel No	2
Yüzölçümü	354,12m <sup>2</sup>
Niteliği	Kargir Dükkan
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen 23.01.2020 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

### Beyanlar Hanesinde

- 23.02.2009 tarihinde 2820 yevmiye no'su ile işlenmiş, Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 3. Kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur ibaresi yer almaktadır.

**NOT:** Gayrimenkul üzerinde Ostim OSB Müdürlüğü tarafından işlenmiş ibare gayrimenkul üzerinde satış, devir vb işlemler için engel teşkil etmemektedir. Sadece her işlemde önce OSB'den yazılı izin alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 13.03.2018 tarihinde 13509 yevmiye no'su ile aynı sermaye işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 3302 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

Gayrimenkul üzerinde Ostim OSB Müdürlüğü tarafından işlenmiş olan "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur" ibaresi gayrimenkul üzerinde satış, devir vb işlemler için engel teşkil etmemektedir. Sadece her işlemde önce OSB'den yazılı izin alınması gerekmektedir. Tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca engel teşkil eden herhangi bir ibare bulunmamaktadır.



## 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Ostim OSB İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, 17181 ada 2 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsel "Sanayi Alanı" olup, blok nizam, 2 kata müsaadeli, yoldan çekme mesafesi 5m'dir.



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

Gayrimenkulün bulunduğu OSTİM Sanayi Sitesi'nin imarla ilgili işlemleri 2001 yılında Ostim İmar Müdürlüğü'ne devredilmiştir; ancak gayrimenkule ait imar arşiv dosyası halen Yenimahalle Belediyesi'ndedir.

Gayrimenkulün bulunduğu ada 17181 ada 1 parsel iken yapılan ifraz işlemi sonucunda ada 2-16 arası 15 parsel bölünmüştür. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mimari proje 17181 ada 1 parsel üzerinde yer alan 8 bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. İmar planı üzerinde yapılan değişiklik teyit ve tespit edilmiştir. Mimari proje parsel üzerindeki 8 bağımsız bölüm için hazırlanmış olup; tüm bağımsız bölümler aynı nitelikte olduğu için tip proje hazırlanmıştır.

Gayrimenkul 17181 ada 1 parsel, 8 no'lu bağımsız bölüm iken 17181 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu adanın tamamı için 2981 sayılı kanun kapsamında 27.04.1988 tarihinde B-57 belge no'lu Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Dosyasında mevcut kapağı ve üzerinde tarih bulunmayan tip proje incelenmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu adadaki gayrimenkuller mimari açıdan (büyüklük, kat sayısı vb.) aynı özellikte olduğu için tip proje hazırlanmıştır. Mimari projedeki merdivenlerin yeri ile mevcut merdiven yerleri birbirleri ile farklıdır.

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500m2 alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Fiili alan ile yapı kayıt belgesi düzenlenmiş kapalı alan uyumludur. Asma kat haricinde kullanım niteliğine bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu imalatlar basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkul 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 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

OSTİM OSB İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

Taşınmaz cins tashihi yapılmış dükkan vasfındadır. Bu açıdan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500m2 alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. 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 fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Bu sebeple mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu düşünülmektedir. Tebliğin ilgili maddesi uyarınca taşınmazın 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 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat
Yaşı	:	~31
Brüt Alanı	:	500m <sup>2</sup>
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut/Kombi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Gayrimenkul 354,12m<sup>2</sup> yüzölçümünde, köşe konumlu, düz topoğrafik yapıdaki parsel üzerinde yer almaktadır. Batı cepheden 100. Yıl Bulvarı, kuzey cepheden 1172. Cadde ve doğu cepheden 1178. Cadde cephelidir. Ön cepheden 100. Yıl Bulvarı cepheli bina, arka cepheden 1178. Cadde cephelidir. Her iki cepheden girişi mevcuttur.
- Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum+ zemin+ asma katlı toplam 450m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır.
- Bodrum kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200m<sup>2</sup> alanlıdır. 10m\*20m ölçülerindeki bodrum kat açık alan şeklindedir. Fiili durumda bodrum katta arşiv, sistem odası, su deposu, kasa, kazan dairesi ve depo bulunmaktadır.
- Zemin Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200m<sup>2</sup> alanlıdır. 10m\*20m ölçülerindeki zemin katın bulvar cephesi 10m'dir. Açık alan şeklindeki zemin katta arka cephede büro ve soyunma odası belirtilmiştir. Ön ve arka cepheden giriş belirtilmiştir. Fiili durumda girişte açık alan, arka cephede açık alandan bölümlendirilmiş, mutfak, bay-bayan wc bölümleri yer almaktadır.
- Asma Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 50m<sup>2</sup> alanlıdır. Fiili durumda asma kat 50m<sup>2</sup> genişletilmiş ve fiili alan toplam 100m<sup>2</sup> olmuştur. Açık alan şeklindeki asma katta açık alandan alüminyum camlı doğrama ile bölümlendirilmiş ofis bulunmaktadır.
- Toplam fiili alan 500m<sup>2</sup>'dir.
- Dış ön cephe alucobond kaplama olup; diğer cepheler dış cephe boyalıdır. Doğramalar alüminyum camlı doğramadır. Asma katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Zemin katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Bodrum katta zeminler seramik kaplıdır.





Duvarlar saten doyalı olup, tavan spot aydınlatmalı asma tavandır. Isıtma kombi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır. Arka bahçe açık otopark olarak kullanılmaktadır.

- Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500m<sup>2</sup> alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Fiili alan ile Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş kapalı alan uyumludur. Asma kat haricinde kullanım niteliğine bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu imalatlar basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Gayrimenkul içerisinde yapılan dekoratif değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

#### **5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank tarafından Ostim Şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

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

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Gayrimenkul, Ankara'nın önemli sanayi kuruluşlarının yer aldığı Ostim OSB içerisinde yer almaktadır.
- Gayrimenkul Ostim OSB girişinde, ana cadde üzerinde yer almaktadır.
- Bulunduğu cadde üzeri ticari kullanıma dönüşmüş durumdadır.
- Cadde üzerinde araç ve yaya trafiği yoğundur.
- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Köşe konumludur.
- Arka cepheden de sokak cephele olup, hem ön hem arka cepheden girişi mevcuttur.

#### Zayıf Yönler

- Bölgede arsa ve kapalı alan yüzölçümü küçük işyerleri bulunmaktadır.
- Bölgede sıkışık bir yapılaşma dokusu mevcuttur.

#### Fırsatlar

- Bölgede boş parsellerde son yıllarda iş merkezlerinin inşa edilmesi ile özellikle ana akslar üzerinde ticari kullanıma yönelik potansiyelin artmış olması.
- Bölgede Ostim Ticaret Üniversitesi'nin kurulmuş ve öğrenci alımına başlamış olması.

#### Tehditler

- Ankara ilinde yeni Organize Sanayi Bölgeleri'nin açılmış olması, Ostim Sanayi Bölgesi içerisinde arsa ve işyeri ölçümlerinin küçük olması nedeniyle orta ve büyük ölçekle sanayi tesislerinin bölgeden yeni Organize Sanayi Bölgesi alanlarına taşınmış ve taşınıyor olması.
- Bölgede işyerlerinin küçük olması nedeniyle küçük ölçekli imalathanelerin yer seçiyor olması.
- Son 2 yıl içerisinde kira değerlerinde düşüş görülmektedir.

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

#### **6.4.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan işyerleri alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan emsal gayrimenkuller aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	100. Yıl Bulvarı	400	375	3.500.000 TL	9.333 TL	Kalem Emlak, 0312 394 04 94	Postanenin bulunduğu kavşakta, 350m2 arsa üzerinde inşa edilmiş 350m2 zemin+50m2 asma kat olmak üzere toplam 400m2 alanlı işyeri 3.500.000TL'den satılıktır.
2	1176. Sokak	400	375	1.325.000 TL	3.533 TL	Kalem Emlak, 0312 394 04 94	350m2 zemin+50m2 asma kat olmak üzere toplam 350m2 alanlı işyeri 1.325.000TL'den satılıktır.
3	1177. Sokak	480	415	1.425.000 TL	3.434 TL	Kalem Emlak, 0312 394 04 94	350m2 zemin+130m2 asma kat olmak üzere toplam 480m2 alanlı işyeri 1.425.000TL'den satılıktır.
4	1199. Sokak	400	375	1.275.000 TL	3.400 TL	Mal Sahibi, 0533 195 77 26	Eksptize konu taşınmazın kuzeybatısında 350m2 arsa üzerinde inşa edilmiş, 350m2 zemin+50m2 asma kat olmak üzere toplam 400m2 kapalı alanlı betonarme ve sundurma imalathane 1.275.000TL'den satışa çıkarılmış, Ağustos 2019 tarihinde satışı gerçekleşmiş; ancak satış fiyatı tarafımıza beyan edilmemiştir.
5	1245. Cadde	500	425	1.800.000 TL	3.600 TL	Uluhan Çeliksoy Gayrimenkul, 0312 382 71 21	1245. Sokak üzerinde, 350m2 zemin+150m2 asma kat olmak üzere toplam 500m2 alanlı işyeri 1.800.000TL'den satılıktır.
6	1175. Cadde	420	390	1.600.000 TL	4.103 TL	Empa, 0312 394 42 45	Eksptize konu taşınmazın kuzeyinde, iç kısımda 360m2 arsa üzerinde inşa edilmiş, 360m2 zemin+60m2 asma kat olmak üzere 420m2 kapalı alanlı betonarme ve sundurma, içerisinde vinç montajı yapılmış imalathane 1.600.000TL'den satışa çıkarılmış, bir süre pazarlanmış sonrasında mal sahibi tarafından satıştan vazgeçilmiştir.
7	1176. Cadde	400	375	1.400.000 TL	3.733 TL	Empa, 0312 394 42 45	Eksptize konu taşınmazın kuzeyinde, iç kısımda 350m2 arsa üzerinde inşa edilmiş, 350m2 zemin+50m2 asma kat olmak üzere 400m2 kapalı alanlı betonarme ve sundurma, içerisinde vinç montajı yapılmış imalathane 1.400.000TL'den satışa çıkarılmış, bir süre pazarlanmış sonrasında mal sahibi tarafından satıştan vazgeçilmiştir.

Emsallerde 2. Bodrum katlar 1/5, 1. Bodrum katlar 1/4 asma katlar  $\frac{1}{2}$  oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Küçük sanayi kullanımına yönelik projelendirilmiş ve inşa edilmiş işyerleri, bodrumlu veya bodrumsuz olmak üzere tip proje ile inşa edilmiştir. 100. Yıl Bulvarı üzeri, özellikle, sanayi sitesinin giriş kısmı (gayrimenkulün bulunduğu kesim) büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüş, banka şubeleri, restoran ve showroom gibi ticari kullanımların yer seçmesi ile kira ve satış fiyatları geçmiş yıllara göre yükselmiştir. Bölgede doluluk oranları yüksektir. Ancak son 1 yıldır ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik sıkıntılar bölgeyi etkilemiş, özellikle bulvar üzerinde geçmiş yıllarda kiralık boş dükkan bulunması oldukça zor iken değerlendirme tarihinde boş dükkanlar gözlemlenmiştir. 1 yıl önce çıkmış kiracıların verdiği kiralardan artış yapılmadan kiraya çıkarılan gayrimenkuller için teklif edilen kira rakamları talep edilen fiyatın yaklaşık %25-30 altındadır. Mevcut kiralarla talep edilen satış fiyatları kıyaslandığında geri dönüş sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıktığı görülmektedir. Bu da talep edilen fiyatların yüksek olduğunun önemli bir göstergesidir. Emsal 1 bulvar üzerinde, postane ve metro durağının bulunduğu kavşakta yer alan işyeridir. Diğer emsaller, bulvardan iç kesimde yer alan işyerleridir. Emsal 1 ticari kullanıma yönelik pazarlanırken, diğer emsaller sanayi kullanımına yönelik pazarlanmaktadır. Gayrimenkulün avantajı, 100. Yıl Bulvarı üzerinde, OSTİM OSB girişinde, banka şubelerinin bulunduğu ticari açıdan hareketli noktada yer almasıdır. Köşe konumlu gayrimenkul arka cepheden sokak cepheli olup, iki cepheden girişi mevcuttur. Bulunduğu noktada araç ve yaya trafiği yoğundur.

Bu yüzden emsallerde 1 No'lu emsal harici emsallerde yüksek konum düzeltmeleri uygulanmıştır. Ayrıca konu mülk banka şubesi olması nedeniyle oldukça bakımlı durumdadır ve iyi dekore edilmiştir. Bu yüzden emsallere göre yüksek yaş/ inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır. Emsaller konu mülke göre bir miktar daha büyük olduklarından %5 ile %10 oranında büyüklük düzeltmeleri yapılmıştır.

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

### Satılık Emsal Düzeltme Tablosu

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Satılık Dükkan						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İstenen Fiyat(TL)	3.500.000	1.325.000	1.425.000	1.275.000	1.800.000	1.600.000	1.400.000
Pazarlık Payı	10%	2%	2%	2%	3%	3%	2%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.150.000	1.298.500	1.396.500	1.249.500	1.746.000	1.552.000	1.372.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	375	375	415	375	425	390	375
Birim M2 Değeri	8.400	3.463	3.365	3.332	4.108	3.979	3.659
Konum Düzeltmesi	-5%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Büyüklük Düzeltmesi	5%	5%	10%	5%	10%	5%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>110%</i>	<i>115%</i>	<i>110%</i>	<i>115%</i>	<i>110%</i>	<i>110%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>9.240</b>	<b>7.272</b>	<b>7.235</b>	<b>6.997</b>	<b>8.833</b>	<b>8.357</b>	<b>7.683</b>
<b>Ortalama</b>	<b>7.945 TL</b>						

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 7.945 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir Dükân” nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
500	300	7.945 TL	2.384.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün değeri 2.384.000TL olarak takdir edilmiştir.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul cins tashihi yapılmış ana taşınmaz vasfındadır. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olup, boş arsa bulunmamaktadır. Gayrimenkule emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul 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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.



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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	100. Yıl Bulvarı	500	295	9.000 TL	31 TL	GYG Gayrimenkul, 0507 042 97 98	Gayrimenkulün karşısında 100m2 2. bodrum+100m2 1. bodrum+200m2 zemin+100m2 asma kat olmak üzere toplam 500m2 alanlı işyeri aylık 12.000TL'den kiralıktır. Uzun süredir kirada olan gayrimenkule 8.000-9.000TL aralığında müşteri olduğu ancak mal sahibinin kiraya vermediği beyan edilmiştir.
2	100. Yıl Bulvarı	350	300	7.500 TL	25 TL	Mal Sahibi, 0542 251 90 21	Gayrimenkulün karşısında 250m2 zemin+100m2 asma kat olmak üzere 350m2 alanlı dükkan aylık 7.500TL'den kiralıktır.
3	100. Yıl Bulvarı	300	275	10.000 TL	36 TL	Mal Sahibi, 0532 214 30 30	Gayrimenkulün karşısında 250m2 zemin+50m2 asma kat olmak üzere 300m2 alanlı dükkan aylık 10.000TL'den kiralıktır.
4	100. Yıl Bulvarı	500	325	16.000 TL	49 TL	Uluhan Çeliksoy Gayrimenkul, 0312 382 71 21	Gayrimenkulün karşısında 100m2 bodrum+200m2 zemin+200m2 asma kat olmak üzere 500m2 alanlı dükkan aylık 16.000TL'den kiralıktır.



Emsal 1, 2, 3, 4 gayrimenkulün karşısında, bulvar cepheli dükkanlardır. Karşı tarafta yer alan gayrimenkullerin bulunduğu yönde hareketlilik daha azdır. Ticari hareketlilik daha çok konu mülkün ve bankaların bulunduğu taraftadır. Ayrıca konu mülk köşe konumlu olduğundan yüksek şerefliyedir. Bu yüzden konum ve şerhfiye düzeltmesine gidilmiştir. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve şerhfiyelerine (köşe olma durumlarına) göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Büyüklükler çok yakın olduğundan büyüklük düzeltmesi yapılmamıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	9.000	7.500	10.000	16.000
Pazarlık Payı	0%	5%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	9.000	7.125	8.500	13.600
Büyükük(m2)	295	300	275	325
Birim M2 Kirası	31	24	31	42
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%
Şerefiye Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	30%	20%	-5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>40%</i>	<i>30%</i>	<i>5%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
<b>Ortalama</b>	<b>38 TL</b>			

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş aylık birim m<sup>2</sup> kira değeri 38TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir 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)
500	300	38 TL	12.000 TL	144.000 TL

Gayrimenkulün aylık kirası 12.000TL olarak takdir edilmiştir.

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

Kapitalizasyon Oranı hem satış fiyatı hem kira geliri bilinen emsal 7 üzerinden hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı=Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri=5.500 TL/ay\*12 Ay /1.400.000 TL=0,047 olarak hesaplanmıştır.

Emsal taşınmazlardan (satılık emsal olan emsal 7 üzerinden) kapitalizasyon oranı 0,047 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)
500	300	38 TL	12.000 TL	144.000 TL	0,047	3.063.830 TL

Gelir Yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri 3.063.830 TL olarak takdir edilmiştir.

## 6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporun 6.4.3 Gelir yaklaşımı bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık Pazar kirası 12.000 TL, yıllık kirası 144.000TL olarak takdir edilmiştir.





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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### **6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

<b>Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b>	2.384.000 TL
<b>Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b>	3.063.830 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile takdir edilen değerleri arasından yaklaşık %29 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, Uluslararası Değerleme Standartları 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Pazar yaklaşımında daha fazla emsal bulunmuş olsa da gelir yaklaşımında kullanılan emsallere göre düzeltme oranları yüksektir. Bu durum pazar yaklaşımının daha az öznel değerlendirilmeler içermesi nedeniyle daha az yanıtıcı olduğunu düşündürmektedir. Bu yüzden Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.3 no'lu maddesinde yer alan kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile elde edilen değer kullanılması daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Nihai olarak gelir yaklaşımı ile ulaşılan değer taşınmazın değerini en doğru şekilde belirlediği kanaatine varılmış ve taşınmazın değeri 3.063.830 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00015 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır. Ayrıca tebliğin yine aynı maddesine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Taşınmaz yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmış dükkân vasfındadır. Bu açıdan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Yapı Kayıt Belgesi üzerinde beyan edilen kapalı alan ile gayrimenkulün fiili kapalı alanı uyumludur.

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.063.830
KDV Dâhil	3.308.936

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	12.000
KDV Dahil	14.160

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

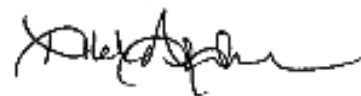


#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

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

İli	ANKARA	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	YENİMAHALLE						
Mahallesi	OSTİM						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			17181	2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						354,12 m2	
Niteliği	KARGIR DÜKKAN						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 3204597 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3302	13	1242		16/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile perhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129		

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 23/01/2020 13:51

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
180320077876	2020-01-23-13.41.08.793144	7787

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	17181/2
Taşınmaz ID:	3204597	Yüzölçüm ( m <sup>2</sup> ):	354.12
İl / İlçe	ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR DÜKKAN
Kurum Adı:	YeniMahalle TM		
Mahalle / Köy Adı:	OSTİM M		
Mevki:			
Clit. / Sayfa	13/1262		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Tertin İşlem
Beyan	TASINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.		YeniMahalle TM 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirlemenin Tesis Yev: 2820 Tarih: 23/02/2009	

#### Mülkiyet

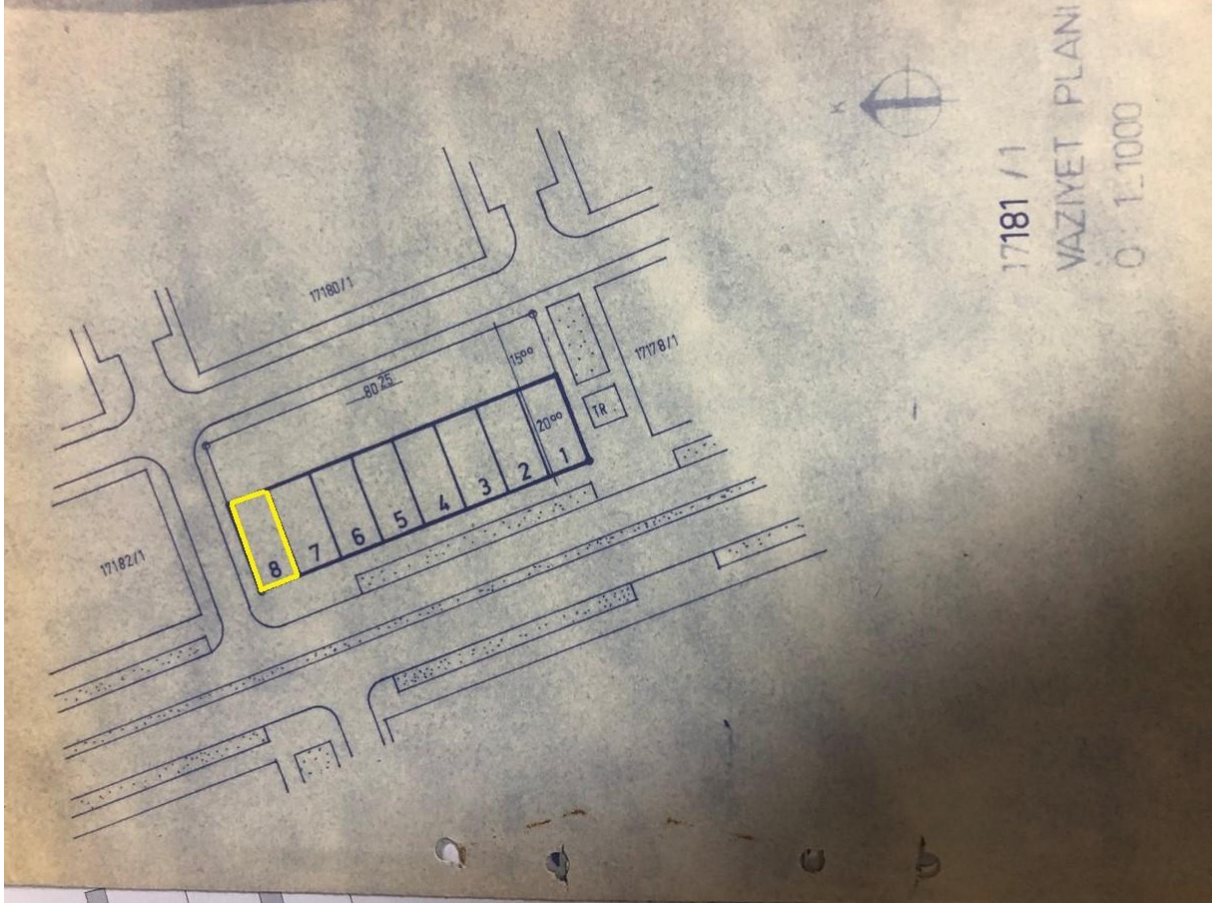
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tertin İşlem
515350667	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	YeniMahalle TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 3302 Tarih: 16/01/2020	







Onaylı Mimari Proje Vaziyet Planı

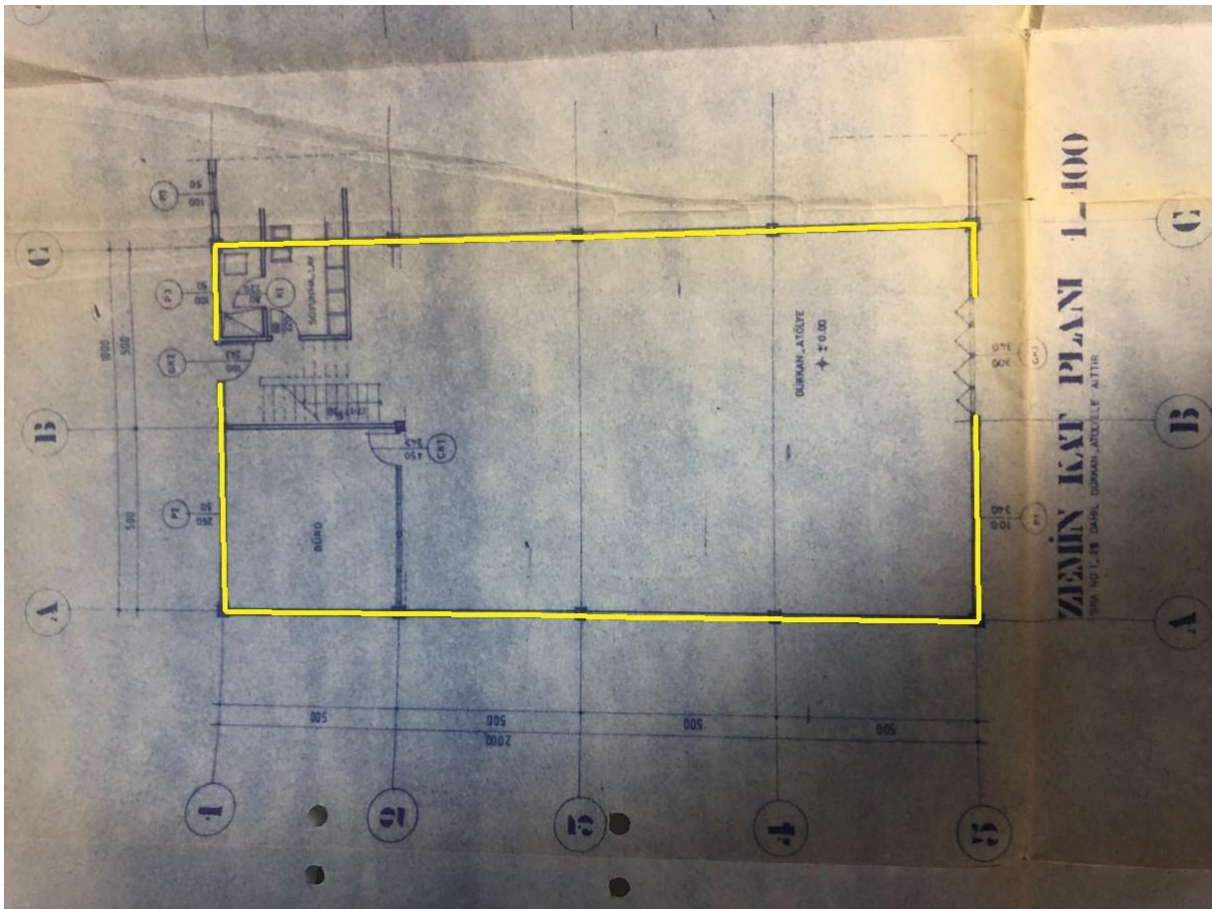
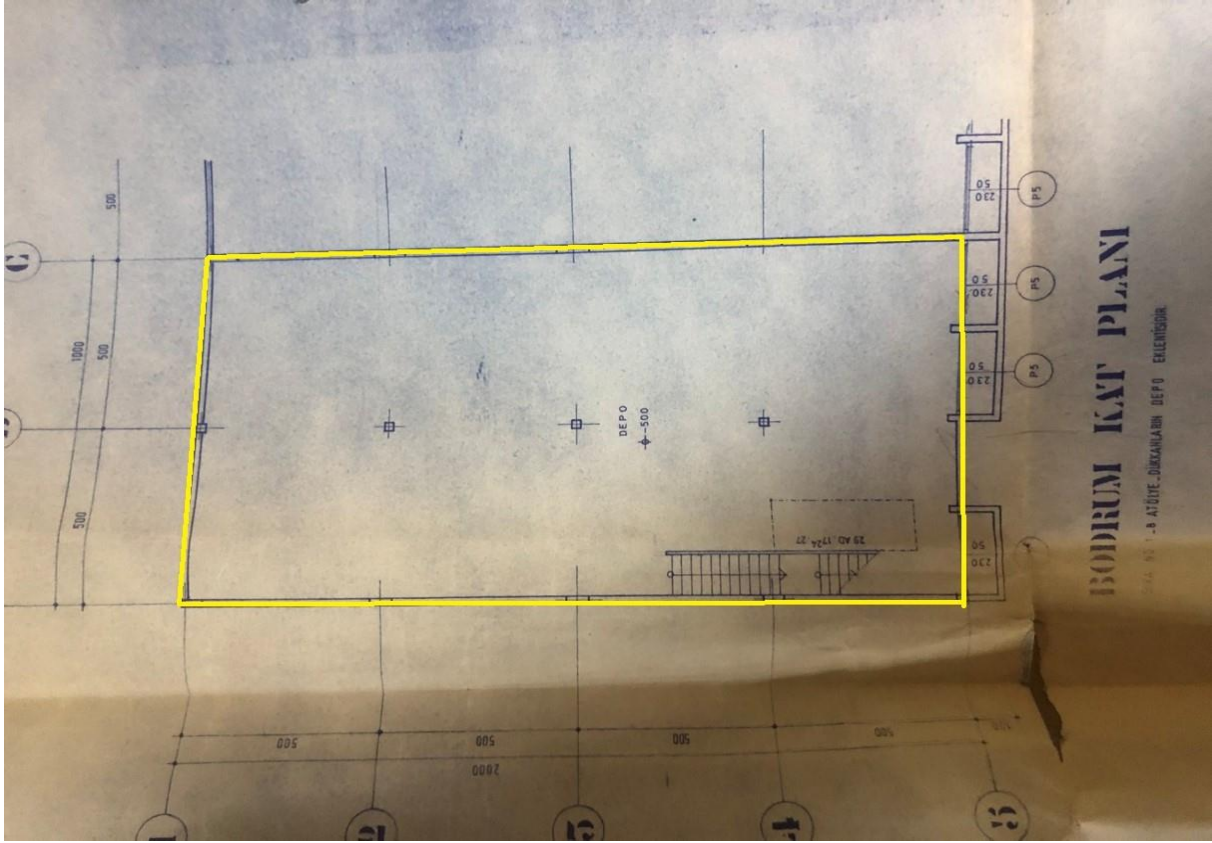


Bağımsız Bölüm Listesi

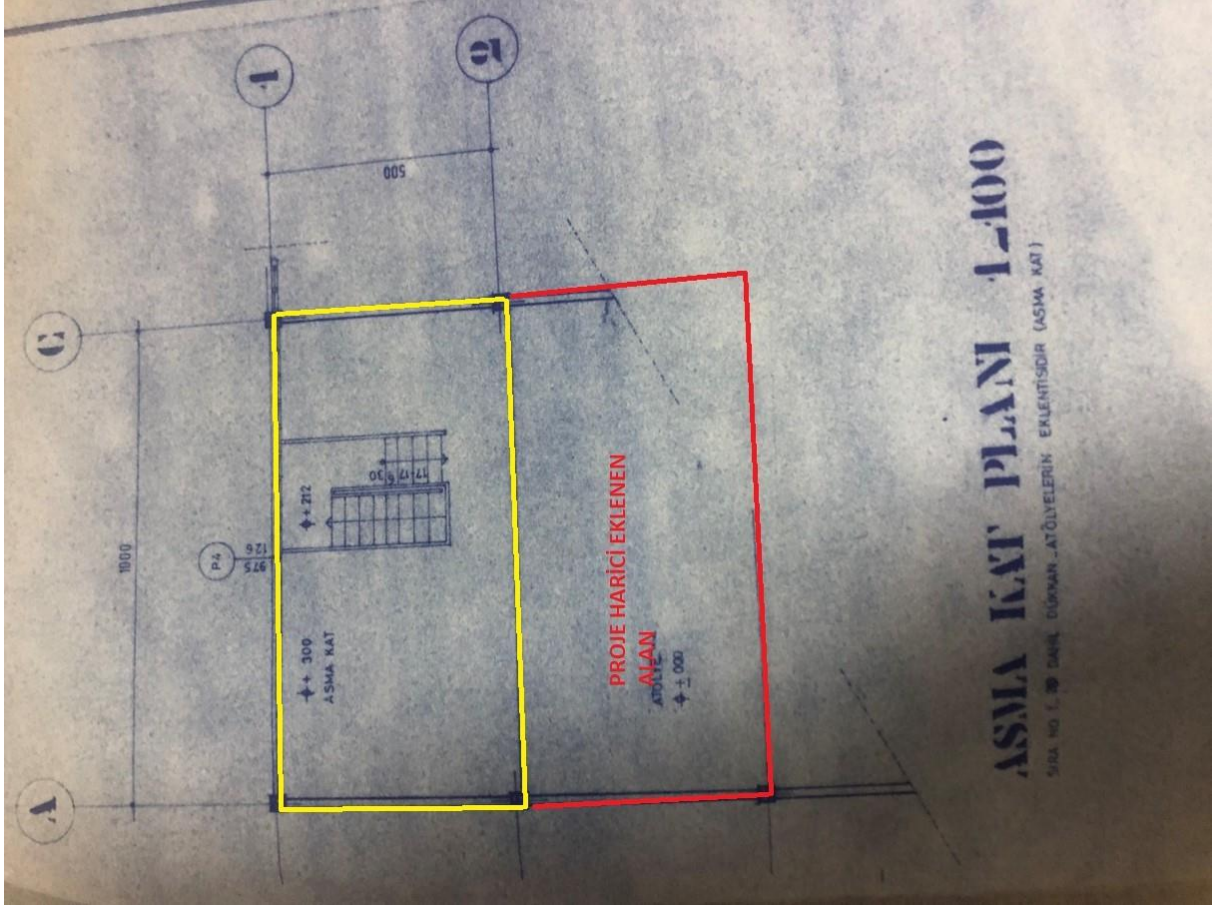
BAGIMSIZ BOLUM LİSTESİ

BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKİLENTİSİ
ZEMİN KAT		DUKKANLARIK	1/8	+DEPO
			1/8	"
			1/8	"
			1/8	"
			1/8	"
			1/8	"
			1/8	"
			1/8	"

Kat Planları







Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

**T. C.**  
**YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**  
(2981 Sayılı Yasanın 9 ve 15. maddesine göre hazırlanmıştır.)

Tarih: 27/4/1988  
Sayı: 2295/88

Başvuru Kayıt:  İnşaat Ruhsatı  
Tarih: 21/6/1988  
No: 3247  
 Yapı Kullanma İzin Belgesi  
 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

Tarih: 27/4/1988  
Ruhsat No: 3-57  
Yapı Kull. İz. Bel. No: 3-57

**BÖLÜM I — Yapının Yeri (Adresi)**

İLÇESİ	Yenişehir
Semti	Şişli
Mahallesi	—
Sokağı	—
Bina Numarası	11.21.01
Pafta Numarası	—
Ada Numarası	37381
Parsel Numarası	—
İmar miktarı	—
İmar durum tarih no.	—
Proje tasdik tarihi	870/4-3-1988

**BÖLÜM II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :**

Özel Kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	S.B. AKKARA Yığılma
Sanayi Sitesi Yapı Koop. Y.Mob.	Y.Mob.
Resmî Daire veya Kuruluş İsmi	—
Yapı Kooperatifi İsmi	—
Diğer Şirket veya Kurum İsmi	—
YAPI SORUMLUSU ALAN V. ÖT. B. İsmi	
Adı, Soyadı ve Ünvanı	Mustafa ÖZÜT
Adresi	—

**BÖLÜM III — Belgenin Kapsamı :**

Ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi	1) Bitmiş yapının tamamı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>
	2) Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
	3) Tadilat yapıları için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
	4) Gecekondu için verilmiştir. <input type="checkbox"/>

**BÖLÜM IV — Yapının taşıyıcı sis. ve Kull. İng. Matz. Cinsi :**

ISKELET	<input checked="" type="checkbox"/>	YIGMA :	<input type="checkbox"/>
ISKELETİN CİNSİ		YIGMANIN CİNSİ	
1) Çelik	<input type="checkbox"/>	1) Birker	<input type="checkbox"/>
2) Betonarme	<input type="checkbox"/>	2) Tuğla	<input type="checkbox"/>
3) Ahşap	<input type="checkbox"/>	3) Taş	<input type="checkbox"/>
ISKELETİN DOL MADDESİ		4) Kerpic	<input type="checkbox"/>
1) Sac, Çelik levha	<input type="checkbox"/>	5) Diğerleri	<input type="checkbox"/>
2) Beton Blok	<input type="checkbox"/>		
3) Birker	<input type="checkbox"/>		
4) Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>		
5) Diğerleri	<input type="checkbox"/>		

**BÖLÜM V — Yapının Kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma Amacı	Yüzölçümü	Kullanma Amacı	Yüzölçümü
1) Ev		8) Sinema - Tiyatro	
Daire Sayısı (.....)		9) Otel - Motel	
2) Apartman		10) Lokanta - Gazino	
Daire Sayısı (.....)		11) Fabrika	
3) Dükkan mağaza		12) Atölye	
Sayısı (.....)		13) İmalathane	
4) Pasaj içindeki dük.		14) Hastahane	
Sayısı (.....)		15) Okul	
5) İşhanı içindeki işyeri		16) Cami	
Sayısı (.....)		17) Resmî Daire İsmi	
6) Depo — ardiye		18) Sanayi Sitesi	3600
7) Garaj — Hangar		19) —	
(6 ve 7. maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek sanal yapılara -Fabrika, atölye, imalathane gibi- ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boyutları belirtilmelidir.)		20) —	
		21) —	
		22) —	
		23) —	
		24) —	
		25) —	
		TOPLAM	3600

**BÖLÜM VI — Yapının Kat sayısı ve yüksekliği:**

Yapının Kat Sayısı	(.....) 2
Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı	(.....) 1
Yol Seviyesi altındaki kat sayısı	(.....) 1
Yapının Yüksekliği	(.....) 5.70

Yapının inşaat maliyeti (Maliye Bak. Tes. Ed.) : .....

Alınan arsa m2 birim ölç. (Maliye Bak. Tes. Ed.) : .....

Tapu tahsis belgesinin verildiği tarih : .....

Tapu Tahsis Belge No. : .....

Tapu Tahsis Yevmiye Yevmiye kayıt tarihi : .....

Tapu Tahsis Yevmiye Kayıt No. : .....

**BÖLÜM VII — Bina ile ilgili özellikler:**

Özellikler	Var	Yok	Özellikler	Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>		Kalorifer		
Havagaza			Kanalizasyon		
Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/>		Fosseptik		
İçerde			Asansör		
Avluda					

**BÖLÜM VIII — Belediye Geliri :**

İnşaat Harcı	540.000	TL.
İskan Harcı	64.800	TL.
İlave Harç	Husur	TL.
Toplam Harç	604.800	TL.

NOT: Yukarıda ilgili bölümlerde tanımlanan yapı ve özellikleri belirtilen yapının ..... belge no lu Y.Ö.T.B. kararına, Fen ve Sağlık koşullarına uygun olduğu görülerek yapının toplam harcı 26.4.1988 tarih ve 306.958 sayılı makbuzla müdürlüğü müz emnet hesaplara alınarak 2981 sayılı yasanın 9 ve 15. maddesine istinaden işbu belge düzenlenmiştir.

Fenni Mesul: Cemal KARAKUŞU İmar Müdürlüğü  
Belgeyi Tanımlayan: Eng. Teknisyeni Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Şb. Şefi  
Belgeyi Onaylayan: Hikmet ÖZÜT İmar Müdürlüğü

**İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**  
27/4/1988



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

  
CSBN100013833701

# YAPI KAYIT BELGESİ

**Belge No** : 1UJVU8TB  
**Başvuru Numarası** : 5138337  
**Düzenleme Tarihi** : 04.05.2019

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İL:ANKARA, İlçe:YENİMAHALLE, Mahalle:OSTİM,  
Cadde/Sokak:100. Yıl Bulvarı, Bina:32,  
Ada:17181, Parsel:2  
**Toplam Yapı Alanı** : 500,00 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 354,12 m<sup>2</sup>  
**Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı** : 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.*



Fotoğraflar









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan