

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

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revizyon Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00036



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-2020-00036
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Kalecik İlçesi Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parselde Kayıtlı "Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şenyurt Mahallesi Prof. Günel Akbay Sokağı No:17 Kalecik/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	5.254,53 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	1.898 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Konut Alanı E:1.60 Yençok:8 Kat (Henüz 18. madde Uygulaması Yapılmamıştır.)

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.441.000 TL
KDV Dâhil	1.556.280 TL

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

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

Değerlemede 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	Kalecik İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
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 ilişkin 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....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	20
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.5	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-2020-00036

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu 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, Kalecik İlçesi Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parselde Kayıtlı ‘Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası’ nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00036 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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

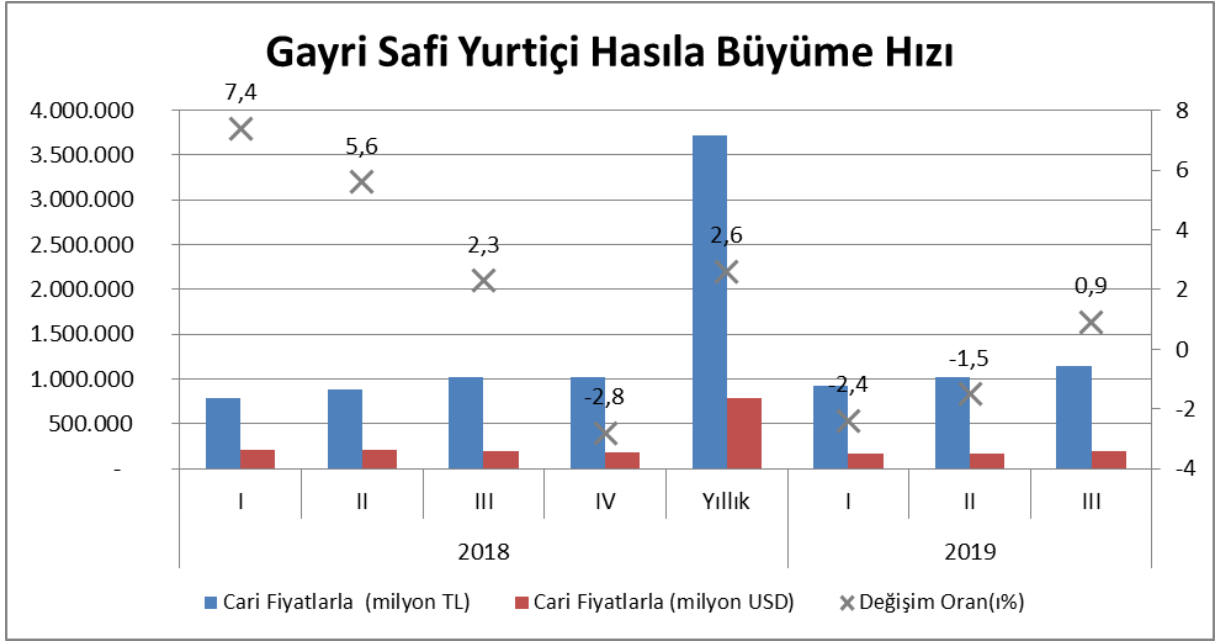
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

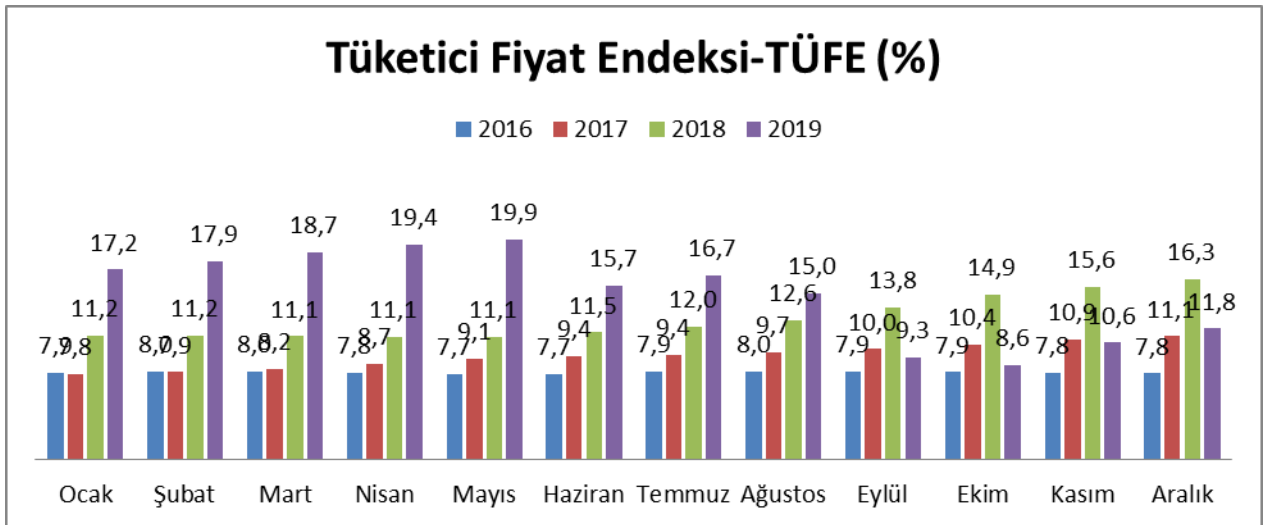
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla 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. Yarisından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim 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 yabancılardan 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 eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

4.3.2 Kalecik İlçesi



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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Kalecik
Mahallesi	Cuma
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	12
Parsel No	13
Yüzölçümü	5.254,53 m ²
Niteliği	Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 27.01.2020 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

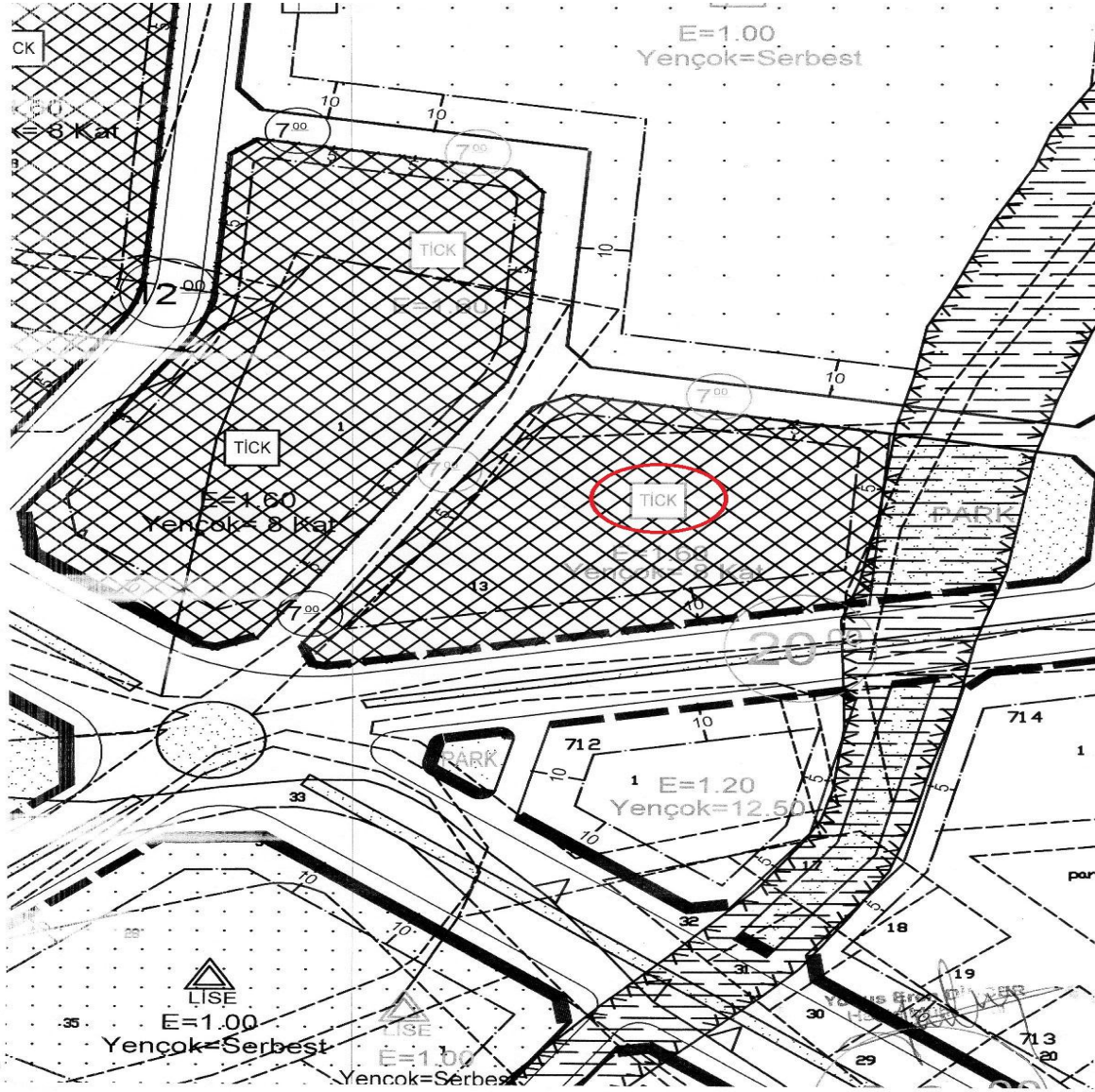
29.03.2018 tarih 804 yevmiye numarası ile Ticaret Şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmış ve konu mülk Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 221 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul 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

Taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat olmayıp cins değişikliği yapılmıştır. Buna göre tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 11.04.2007 tarih 2007/07 ruhsat numaralı tadilat yapı ruhsatı (2.100 m²)
- 30.01.2008 tarih 2008/01 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi (715 m²)

Mevcuttur.

Gayrimenkule ait mimari proje dosyasında bulunmamaktadır. İşveren tarafından iletilen U9DDF7R7 numaralı 14.05.2019 tarihli yapı kayıt belgesine göre taşınmazın 1.183,00 m²'lik alanı için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, Kalecik Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Gayrimenkule ait imar arşiv dosyasında; 2.100 m² alan için alınmış (Konsantre Meyve Suyu: 1400 m², Soğuk Hava Deposu: 200 m², İdare Binası: 500 m²) 11.04.2007 tarih 2007/07 ruhsat numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı, 715 m²'lik Konsantre Meyve Suyu Tesisi için alınmış 30.01.2008 tarih 2008/01 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Dosya içerisinde gayrimenkule ait mimari proje bulunmamıştır. İşveren tarafından fiili kapalı alanlar tarafımıza beyan ile bildirilmiştir. Ayrıca uydu görüntüsü üzerinden yapılan ölçümde bu alanlar teyit edilmiştir. İşveren tarafından taşınmazın 1.183,00 m²'lik alanı için U9DDF7R7 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Taşınmazın mevcut durumunda ise alan dağılımları şu şekildedir. İdari Bina 500 m², İdari Ofis 200 m², Soğuk Hava Deposu-1 50 m², Soğuk Hava Deposu- 2 150 m², Mey Meyve Suyu Konsantre Tesisi -1 465 m², Meyve Suyu Konsantre Tesisi-2 465m², Stok Alanı 33m²'dir. Toplam kapalı alan 1.863 m²'dir. Ayrıca 35 m² sundurma mevcuttur. Toplam alan 1.898 m²'dir. Yapı Kullanma İzin Belgesine ilave alanlar için Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

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."

Bu sebeple mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu düşünülmektedir.

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

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

Taşınmazda cins tashihi yapılmış olup “Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası” vasfındadır. Yapı Ruhsatının düzenlendiği alan ile Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin düzenlenmiş olduğu alan farklıdır. Daha az bir alan için Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. 14.05.2019 tarihinde 1.183m² alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Böylece parsel üzerindeki tüm binalar kayıt altına alınmıştır. Kapalı alan ve sundurma alanı toplamı 1.898 m²’dir.

Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında imar bilgileri açısından bir engel bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel konut+ ticaret alan imarlıdır. İmar uygulama süreci henüz tamamlanmamıştır. İmar uygulama sürecinin tamamlanması sonucunda imar durumuna göre gayrimenkulün değeri değişebilecektir. İmar uygulaması sonrası tekrar değerlendirme raporu düzenlenmesi gerekmektedir.

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; 5.254,53 m²'lik 12 ada 13 parsel üzerinde kurulu tesistir.
- Müşteri talebi üzerine gayrimenkulün içi görülememiş olup dışarıdan değerleme işlemi yapılmıştır. Parselin güneybatı köşesinde her katı yaklaşık 250 m²'lik 2 katlı idari bina, her katı 100 m²'lik idari ofis, tek katlı 50m² ve 150 m²'lik 2 adet soğuk hava deposu, 465 m² büyüklüğünde tek katlı 2 adet meyve suyu konsantre tesisi ile 33m² stok alanı mevcuttur. Ayrıca 35 m² büyüklüğünde sundurma alanı mevcuttur. Fiili durumda toplam 1.898 m2 alan mevcuttur.
- Gayrimenkul; Prof. Gürsel Akbay Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Fiili durumda yapı ruhsatına belirtilen alandan daha küçük bir tesis inşa edilmiştir.
- Yapı kullanma izin belgesi 715 m²'lik alan için alınmıştır. Gayrimenkulün yer aldığı 12 ada 13 parselde kayıtlı 1.183 m²'lik alan için alınmış yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- Gayrimenkul işgalci firma tarafından depolama ve idari bina kısımları olmak üzere işyeri olarak kullanılmaktadır.

- Parsel üzerindeki yapılarda yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün içi mekânları görülememiştir.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ilçe merkezinde yer almaktadır.
- İmar planı ile verilen yapılaşma şartlarına göre parselde izin verilen yapılaşma yoğunluğu ilçe merkezine benzer şekilde yoğun yapılaşma koşullarındandır.
- Köşe konumludur.
- Tam mülkiyet yapısındadır.

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

- Bölgede imar planı yapılmış olması.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın cins tahsisli yapı olması nedeniyle maliyet yaklaşımı uygulanmıştır. Arsa değerinin tespiti için Pazar Yaklaşımı uygulanmış, bölgede satılık arsa emsalleri araştırılmıştır. Takdir edilen arsa değeri üzerinde yapı maliyeti eklenerek nihai değer takdir edilmiştir. Kira değeri tespiti yapılırken bölgede emsal kiralık taşınmaz bulunamamıştır. Bu nedenle kira değeri yatırım bandı yöntemi uygulanarak takdir edilmiştir.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Konu taşınmaz 5.254,53m² yüzölçümünde 12 ada 13 parselde yer almaktadır. Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre ticaret ve konut alanı olup; E:1,60, hmax:8 kat'tır. Parselasyon planı henüz yapılmamıştır. İlçe merkezi 2-8 kat arası yapılaşmaya açılmıştır. İlçenin son 11 yıllık nüfusu gelişimine bakıldığında nüfusun %26 gerilediği görülmektedir. İlçe göç vermektedir. İlçede kentsel gelişim ve nüfus açısından herhangi bir ilerleme gözlemlenmemektedir. İmar planı ile ilçe merkezi kısmi yüksek yoğunluklu (6 ve 8 kat) gelişime de açılmış ancak ilçede böyle bir gelişim bulunmamaktadır. Ticari açıdan ilçe merkezi incelendiğinde Ziraat ve Halk Bankası dışında başka bir banka şubesi bulunmamaktadır. Bu etkenler doğrultusunda gayrimenkul piyasası hareketli değildir. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan arsa emsalleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

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

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

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

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

Emsal parseller imarlı olduğu için değerlendirme konusu parselin net alanı maksimum kesinti miktarı üzerinden hesap edilmiş, ardından imarlı olması haline göre düzeltme tablosu hazırlanmıştır. Parselin düzenleme ortaklık payı kesintisi sonrası alanının imar kanununda belirtilen maksimum oran olan %40 oranında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi sonrası 3.152,72 m² olacağı varsayılmış ve bu büyükölük üzerinden düzeltmeler yapılmıştır. Arsanın DOP kesintisi yapılmış hali ile birim m² değeri 98TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

Bulunan bu değer mevcut yüzölçümüne uyarlandığında, değerlendirme konusu gayrimenkulün birim m² arsa değeri 59TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri 310.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulde cins tahsisi yapılmış olup arsa üzerinde depo, idari ofis ve ek bina bulunmaktadır. Bu yapıların maliyeti “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” kapsamında belirlenmiş, aşınma payları düşülmüştür. Soğuk hava deposu için 3A yapı sınıfı, konsantre tesisleri için 2/b yapı sınıfı, idari bina için 2c yapı sınıfı üzerinden maliyeti alınmıştır. Saha betonu maliyeti de yapı maliyetine eklenmiştir. Binaların yıpranma payı oranı %25 olarak belirlenmiştir. Maliyet analizi tablosu aşağıda yer almaktadır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değeri raporumuzun “6.4.1 Pazar yaklaşımı” bölümünde hesaplanmıştır.

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

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

Gayrimenkul için talep edilen birim m² arsa değeri 1,07TL'dir.

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

Bu hesaplama için;

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

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

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

Enflasyon oranı (Eo) olarak da, TÜİK'in 12 aylık ortalamalara göre TÜFE oranı üzerinden, bir gerçek (reel) getiri oranının saptanması uygundur.

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

$$\text{Gayrimenkul Getiri Oranı} = (R_f + R_p) - E_o / (1 + E_o)$$

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

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

Buna göre gayrimenkulün kira değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

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

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

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

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Taşınmaz fabrika nitelikli olup diğer değerlendirme yaklaşımları bu tür mülklerde genellikle doğru sonuç vermeyebilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın maliyet analizi ile takdir edilen satış değeri ile yatırım bandı yöntemi ile takdir edilen aylık kira değeri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Pazar Değeri	1.441.000 TL
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası	4.176 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00036 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

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesine göre alanına göre yasal alanı 715 m²'dir. Buna ilave olarak kayıtlı 1.183 m²'lik alan için alınmış yapı kayıt belgesi mevcuttur. Toplam alan 1.898 m²'dir.

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.

Bu açıdan konu taşınmazın SPK tebliğine göre GYO portföyüne, tapudaki niteliğine uygun olarak "fabrika" olarak alınması uygun görülmüştür.

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	1.441.000 TL
KDV Dâhil	1.556.280 TL

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

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

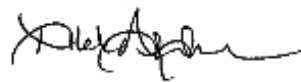
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA		
	İlçe:	KALECİK		
	Mahalle/Köy:	CUMA		
	Mevki:			
	Ada:	12	Parsel:	13
	Yüz Ölçümü:	5.254,53 m2	Cilt/Sayfa No:	1 - 10
	Niteliği:	KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	5.254,53

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	93891036	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	15/01/2020 - 221	Verilis Tarihi: 15/01/2020	
		Pehlvi DENKLİ	
		Tapu Müdürü	

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

TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 27/01/2020 17:34

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
004920004835	2020-01-27-17.31.41.832930	483	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	12/13
Taşınmaz ID:	93891036	Yüzölçüm (m²):	5254.53
İli / İlçe	ANKARA/KALECİK	Ana Taşınmaz Nitelik:	KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI
Kurum Adı:	Kalecik TM		
Mahalle / Köy Adı:	CUMA M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	1/10		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515305730	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kalecik TM Tüzel Kişilerinin Orman Değişikliği Yev: 221 Tarih: 15/01/2020	



T.C.
KALECİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

19/12/2019

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

İlgi : 06.11.2019 tarihli ve 3031 sayılı yazınız

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

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

Bilgilerinize arz/rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Dr.Duhan KALKAN
Belediye Başkanı

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

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

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

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:	
1. Ruhsatın veriliş kurumu Kuilecek Belceği BSK		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat	
3. Ruhsatın onay tarihi 11.04.2007		4. Ruhsat no 2007/07	
5. Pafta no 3		6. Ada no 12	
7. Parsel no 13		8. Ruhsatın onay tarihi 22.10.2007	
9. Parselasyon planı onay tarihi 22.10.2007		10. İmar durumu tarihi ve no	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) 5200		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Kuilecek BSK	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23.12.2004 1213		14. Zemin etüdü onay tarihi 1/20	
15. ÇED raporu onay tarihi 1/20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 1/20	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 1/20		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 1/20	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı ünvanı ☒ Özel ☐ Kamu		24. Adı soyadı ünvanı Cestur Ltd. St.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi SEGMENTER		25. Hukukî durumu	
21. Vergi dairesi sicil no 350 034 4436		26. Kurum sicil no	
22. Adres Bes. Gıda Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. St. Kızılderiniler Mah. 15. Cadde 290. Sokak No 15. Osm. / Ankara Tel: (312) 491 65 66 (pbx) / Fax: (312) 491 14 23 E-posta: info@cestur.com.tr		27. Bağlı olduğu vergi dairesi	
28. Vergi dairesi sicil no		29. Sigorta sicil no	
30. Sözleşme tarihi ve no		31. Mühüratlık kame no	
32. Adres		33. İmza	
34. Adı soyadı ünvanı		35. Oda sicil no	
36. Büro teskil no		37. Oda belge no	
38. Sigorta sicil no		39. Sözleşme tarihi ve no	
40. Adres		41. İmza	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı	
44. Yüzölçümü (m ²)		45. Benzer yapı sayısı	
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)	
48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Yapıda bağmsız bölüm sayısı	
50. Toplam bağmsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)	
52. Toplam Yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yapının yol kotu alt kat sayısı	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı	
56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı	
60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)		63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)	
64. Arsa değeri yapının maliyeti (Bin TL.)		65. YAPININ İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
68. YAKIT CİNSİ		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
72. DÖŞEME		73. Onay tarihi	
74. Adı Soyadı		75. Oda Sicil no	
76. Büro teskil no		77. Oda belge no	
78. Adresi		79. İmza	
80. Adı Soyadı		81. Oda Sicil no	
82. Büro teskil no		83. Oda belge no	
84. Adresi		85. İmza	
86. Adı Soyadı		87. Oda Sicil no	
88. Büro teskil no		89. Oda belge no	
90. Adresi		91. İmza	
92. Adı Soyadı		93. Oda Sicil no	
94. Büro teskil no		95. Oda belge no	
96. Adresi		97. İmza	
98. Adı Soyadı		99. Oda Sicil no	
100. Büro teskil no		101. Oda belge no	
102. Adresi		103. İmza	
104. Adı Soyadı		105. Oda Sicil no	
106. Büro teskil no		107. Oda belge no	
108. Adresi		109. İmza	
110. Adı Soyadı		111. Oda Sicil no	
112. Büro teskil no		113. Oda belge no	
114. Adresi		115. İmza	
116. Adı Soyadı		117. Oda Sicil no	
118. Büro teskil no		119. Oda belge no	
120. Adresi		121. İmza	
122. Adı Soyadı		123. Oda Sicil no	
124. Büro teskil no		125. Oda belge no	
126. Adresi		127. İmza	
128. Adı Soyadı		129. Oda Sicil no	
130. Büro teskil no		131. Oda belge no	
132. Adresi		133. İmza	
134. Adı Soyadı		135. Oda Sicil no	
136. Büro teskil no		137. Oda belge no	
138. Adresi		139. İmza	
140. Adı Soyadı		141. Oda Sicil no	
142. Büro teskil no		143. Oda belge no	
144. Adresi		145. İmza	
146. Adı Soyadı		147. Oda Sicil no	
148. Büro teskil no		149. Oda belge no	
150. Adresi		151. İmza	
152. Adı Soyadı		153. Oda Sicil no	
154. Büro teskil no		155. Oda belge no	
156. Adresi		157. İmza	
158. Adı Soyadı		159. Oda Sicil no	
160. Büro teskil no		161. Oda belge no	
162. Adresi		163. İmza	
164. Adı Soyadı		165. Oda Sicil no	
166. Büro teskil no		167. Oda belge no	
168. Adresi		169. İmza	
170. Adı Soyadı		171. Oda Sicil no	
172. Büro teskil no		173. Oda belge no	
174. Adresi		175. İmza	
176. Adı Soyadı		177. Oda Sicil no	
178. Büro teskil no		179. Oda belge no	
180. Adresi		181. İmza	
182. Adı Soyadı		183. Oda Sicil no	
184. Büro teskil no		185. Oda belge no	
186. Adresi		187. İmza	
188. Adı Soyadı		189. Oda Sicil no	
190. Büro teskil no		191. Oda belge no	
192. Adresi		193. İmza	
194. Adı Soyadı		195. Oda Sicil no	
196. Büro teskil no		197. Oda belge no	
198. Adresi		199. İmza	
200. Adı Soyadı		201. Oda Sicil no	
202. Büro teskil no		203. Oda belge no	
204. Adresi		205. İmza	
206. Adı Soyadı		207. Oda Sicil no	
208. Büro teskil no		209. Oda belge no	
210. Adresi		211. İmza	
212. Adı Soyadı		213. Oda Sicil no	
214. Büro teskil no		215. Oda belge no	
216. Adresi		217. İmza	
218. Adı Soyadı		219. Oda Sicil no	
220. Büro teskil no		221. Oda belge no	
222. Adresi		223. İmza	
224. Adı Soyadı		225. Oda Sicil no	
226. Büro teskil no		227. Oda belge no	
228. Adresi		229. İmza	
230. Adı Soyadı		231. Oda Sicil no	
232. Büro teskil no		233. Oda belge no	
234. Adresi		235. İmza	
236. Adı Soyadı		237. Oda Sicil no	
238. Büro teskil no		239. Oda belge no	
240. Adresi		241. İmza	
242. Adı Soyadı		243. Oda Sicil no	
244. Büro teskil no		245. Oda belge no	
246. Adresi		247. İmza	
248. Adı Soyadı		249. Oda Sicil no	
250. Büro teskil no		251. Oda belge no	
252. Adresi		253. İmza	
254. Adı Soyadı		255. Oda Sicil no	
256. Büro teskil no		257. Oda belge no	
258. Adresi		259. İmza	
260. Adı Soyadı		261. Oda Sicil no	
262. Büro teskil no		263. Oda belge no	
264. Adresi		265. İmza	
266. Adı Soyadı		267. Oda Sicil no	
268. Büro teskil no		269. Oda belge no	
270. Adresi		271. İmza	
272. Adı Soyadı		273. Oda Sicil no	
274. Büro teskil no		275. Oda belge no	
276. Adresi		277. İmza	
278. Adı Soyadı		279. Oda Sicil no	
280. Büro teskil no		281. Oda belge no	
282. Adresi		283. İmza	
284. Adı Soyadı		285. Oda Sicil no	
286. Büro teskil no		287. Oda belge no	
288. Adresi		289. İmza	
290. Adı Soyadı		291. Oda Sicil no	
292. Büro teskil no		293. Oda belge no	
294. Adresi		295. İmza	
296. Adı Soyadı		297. Oda Sicil no	
298. Büro teskil no		299. Oda belge no	
300. Adresi		301. İmza	
302. Adı Soyadı		303. Oda Sicil no	
304. Büro teskil no		305. Oda belge no	
306. Adresi		307. İmza	
308. Adı Soyadı		309. Oda Sicil no	
310. Büro teskil no		311. Oda belge no	
312. Adresi		313. İmza	
314. Adı Soyadı		315. Oda Sicil no	
316. Büro teskil no		317. Oda belge no	
318. Adresi		319. İmza	
320. Adı Soyadı		321. Oda Sicil no	
322. Büro teskil no		323. Oda belge no	
324. Adresi		325. İmza	
326. Adı Soyadı		327. Oda Sicil no	
328. Büro teskil no		329. Oda belge no	
330. Adresi		331. İmza	
332. Adı Soyadı		333. Oda Sicil no	
334. Büro teskil no		335. Oda belge no	
336. Adresi		337. İmza	
338. Adı Soyadı		339. Oda Sicil no	
340. Büro teskil no		341. Oda belge no	
342. Adresi		343. İmza	
344. Adı Soyadı		345. Oda Sicil no	
346. Büro teskil no		347. Oda belge no	
348. Adresi		349. İmza	
350. Adı Soyadı		351. Oda Sicil no	
352. Büro teskil no		353. Oda belge no	
354. Adresi		355. İmza	
356. Adı Soyadı		357. Oda Sicil no	
358. Büro teskil no		359. Oda belge no	
360. Adresi		361. İmza	
362. Adı Soyadı		363. Oda Sicil no	
364. Büro teskil no		365. Oda belge no	
366. Adresi		367. İmza	
368. Adı Soyadı		369. Oda Sicil no	
370. Büro teskil no		371. Oda belge no	
372. Adresi		373. İmza	
374. Adı Soyadı		375. Oda Sicil no	
376. Büro teskil no		377. Oda belge no	
378. Adresi		379. İmza	
380. Adı Soyadı		381. Oda Sicil no	
382. Büro teskil no		383. Oda belge no	
384. Adresi		385. İmza	
386. Adı Soyadı		387. Oda Sicil no	
388. Büro teskil no		389. Oda belge no	
390. Adresi		391. İmza	
392. Adı Soyadı		393. Oda Sicil no	
394. Büro teskil no		395. Oda belge no	
396. Adresi		397. İmza	
398. Adı Soyadı		399. Oda Sicil no	
400. Büro teskil no		401. Oda belge no	
402. Adresi		403. İmza	
404. Adı Soyadı		405. Oda Sicil no	
406. Büro teskil no		407. Oda belge no	
408. Adresi		409. İmza	
410. Adı Soyadı		411. Oda Sicil no	
412. Büro teskil no		413. Oda belge no	
414. Adresi		415. İmza	
416. Adı Soyadı		417. Oda Sicil no	
418. Büro teskil no		419. Oda belge no	
420. Adresi		421. İmza	
422. Adı Soyadı		423. Oda Sicil no	
424. Büro teskil no		425. Oda belge no	
426. Adresi		427. İmza	
428. Adı Soyadı		429. Oda Sicil no	
430. Büro teskil no		431. Oda belge no	
432. Adresi		433. İmza	
434. Adı Soyadı		435. Oda Sicil no	
436. Büro teskil no		437. Oda belge no	
438. Adresi		439. İmza	
440. Adı Soyadı		441. Oda Sicil no	
442. Büro teskil no		443. Oda belge no	
444. Adresi		445. İmza	
446. Adı Soyadı		447. Oda Sicil no	
448. Büro teskil no		449. Oda belge no	
450. Adresi		451. İmza	
452. Adı Soyadı		453. Oda Sicil no	
454. Büro teskil no		455. Oda belge no	
456. Adresi		457. İmza	
458. Adı Soyadı		459. Oda Sicil no	
460. Büro teskil no		461. Oda belge no	
462. Adresi		463. İmza	
464. Adı Soyadı		465. Oda Sicil no	
466. Büro teskil no		467. Oda belge no	
468. Adresi		469. İmza	
470. Adı Soyadı		471. Oda Sicil no	
472. Büro teskil no		473. Oda belge no	
474. Adresi		475. İmza	
476. Adı Soyadı		477. Oda Sicil no	
478. Büro teskil no		479. Oda belge no	
480. Adresi		481. İmza	
482. Adı Soyadı		483. Oda Sicil no	
484. Büro teskil no		485. Oda belge no	
486. Adresi		487. İmza	
488. Adı Soyadı		489. Oda Sicil no	
490. Büro teskil no		491. Oda belge no	
492. Adresi		493. İmza	
494. Adı Soyadı		495. Oda Sicil no	
496. Büro teskil no		497. Oda belge no	
498. Adresi		499. İmza	
500. Adı Soyadı		501. Oda Sicil no	
502. Büro teskil no		503. Oda belge no	
504. Adresi		505. İmza	
506. Adı Soyadı		507. Oda Sicil no	
508. Büro teskil no		509. Oda belge no	
510. Adresi		511. İmza	
512. Adı Soyadı		513. Oda Sicil no	
514. Büro teskil no		515. Oda belge no	
516. Adresi		517. İmza	
518. Adı Soyadı		519. Oda Sicil no	
520. Büro teskil no		521. Oda belge no	
522. Adresi		523. İmza	
524. Adı Soyadı		525. Oda Sicil no	
526. Büro teskil no		527. Oda belge no	
528. Adresi		529. İmza	
530. Adı Soyadı		531. Oda Sicil no	
532. Büro teskil no		533. Oda belge no	
534. Adresi		535. İmza	
536. Adı Soyadı		537. Oda Sicil no	
538. Büro teskil no		539. Oda belge no	
540. Adresi		541. İmza	
542. Adı Soyadı		543. Oda Sicil no	
544. Büro teskil no		545. Oda belge no	
546. Adresi		547. İmza	
548. Adı Soyadı		549. Oda Sicil no	
550. Büro teskil no		551. Oda belge no	
552. Adresi		553. İmza	
554. Adı Soyadı		555. Oda Sicil no	
556. Büro teskil no		557. Oda belge no	
558. Adresi		559. İmza	
560. Adı Soyadı		561. Oda Sicil no	
562. Büro teskil no		563. Oda belge no	
564. Adresi		565. İmza	
566. Adı Soyadı		567. Oda Sicil no	
568. Büro teskil no		569. Oda belge no	
570. Adresi		571. İmza	
572. Adı Soyadı		573. Oda Sicil no	
574. Büro teskil no		575. Oda belge no	
576. Adresi		577. İmza	
578. Adı Soyadı		5	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

TSE

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ, YAPI ELEMANI KULLANILMASI ZORUNLUDUR. BU KOŞUL GECİCİ KABULE VEYA YAPI RUHSATINA VEYA YAPI KULLANMA İZİNİNE ESAS TEŞKİL EDER.

Ruhsat Tarih No: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

1. Ruhsat veren kurum KALINCIK BELEDİYE BSK. MEV. İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın veriliş amacı 3. Belgeye esas ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yeniden		4. Belgenin onay tarihi 30.01.2008		5. Belge no. 2008/01	
6. Pafta no. 2		7. Ada no. 12		8. Parsel no. 13			
9. İmar planı onay tarihi 29.10.1999		10. Parselasyon planı onay tarihi .../.../20...		11. İmar durumu tarihi ve no. su		12. Parsel kullanım amacı ve alanı (m ²) 5200 M2.	
13. ÇED raporu onay tarihi .../.../20...		14. Zemin etüdü onay tarihi .../.../20...		15. Tapu tescil belgesi veran kurum Kalınçık Tapu Md.		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 23.12.2004/1219	
17. Yapı ruhsatı tarih ve no. .../.../20...		18. Tadilat ruhsatı tarihi 11/4/2007		19. Ruhsat yenileme tarihi .../.../20...		20. Yeniden ruhsat tarihi .../.../20...	
21. Ruhsatın bitiş tarihi 2007/07							

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı, soyadı, ünvanı ÖZEL CESTAR GEN. TAP.ÜR. PROJ. GIDA. KİM. İNG. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Şenmenler Y.D. 24. Vergi dairesi sicil no 3940364426 Şenyerit Mah. PROJ. GÜNEY AKDAY BSK. NO:17 KALINCIK	27. Adı, soyadı, ünvanı ☐ Özel ☐ Kamu	28. Hukuki durumu	37. Adı, soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no	
29. Kurum sicil no	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no	39. Büro tescil no.	40. Oda belge no.	
32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarih ve no.	34. Müteahhütlik karne no	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarih ve no.	
26. İmza	35. Adres	36. İmza	43. Adres	44. İmza	

45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m ²)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m ²)	51. Toplam taban alanı (m ²)
Konutlu Meydan	1	715.00	1	1	1600.00	1600.00
Suğu Teslati			52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı	54. Yapı inşaat alanı (m ²)	55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
Bektaş Hava Deposu			56. Yapının yol seviyesi altı kat sayısı	57. Yapının yol seviyesi üstü kat sayısı	58. Yapının toplam kat sayısı	59. İlave kat sayısı
İkinci Binası			60. Yapının yüksekliği (metre)	61. İlave kat yüksekliği (metre)	62. Yapının sınıfı	63. Yapının grubu
		7.00	64. 1 m ² maliyeti (bin TL)	65. Yapının inşaat maliyeti (bin TL)	66. Yapının arsa değeri (bin TL)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (bin TL)
Toplam	1	715.00				

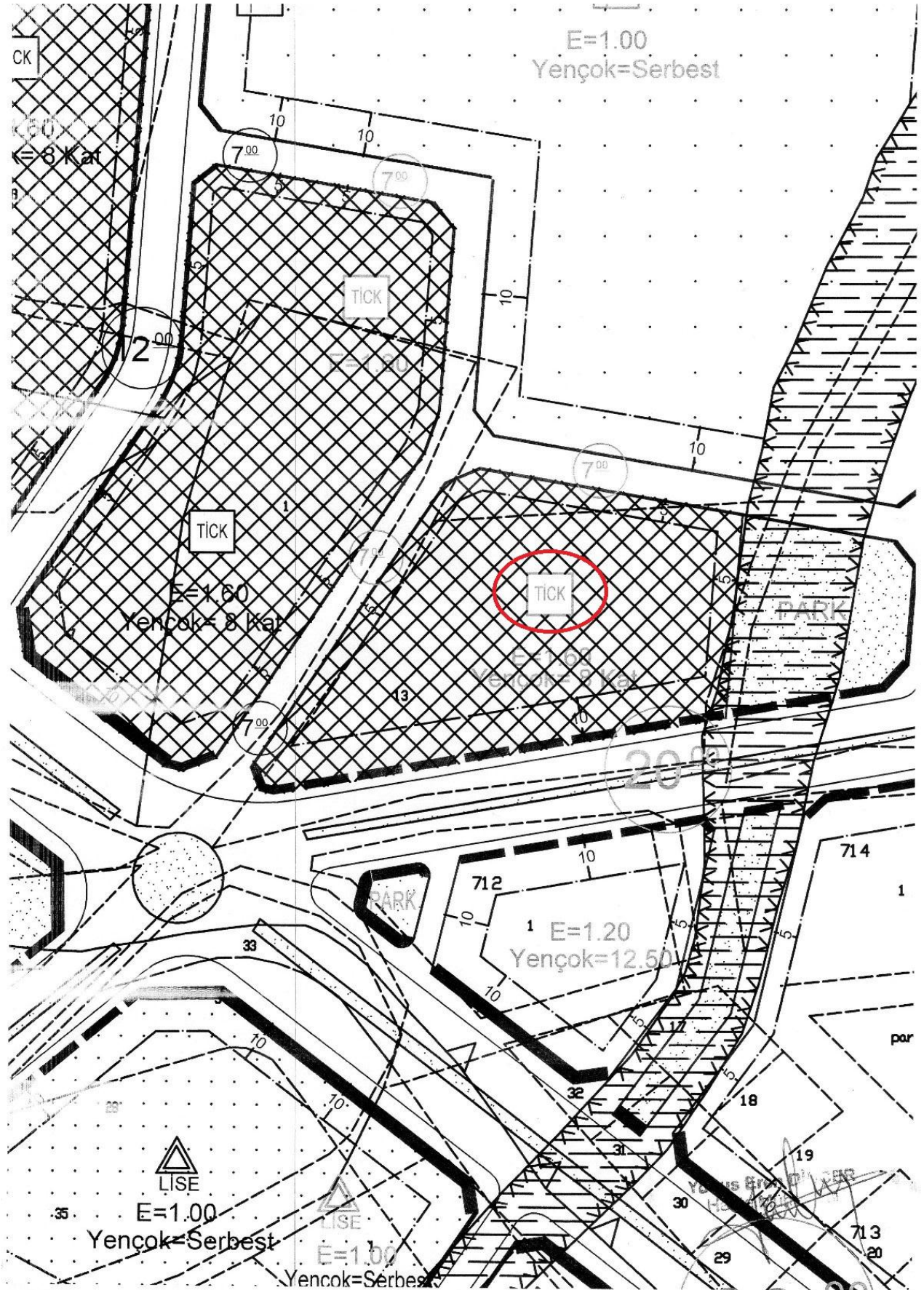
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. Isıtma sistemi ☐ Üstten atmalı kalorifer ☒ Zemin içi kalorifer ☐ Su altı kaloriferi ☐ Su altı gaz sobası ☐ Soba ☐ Klimalar	70. Tesisatlar ☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Arıtma ☐ Sıcak su Temin şekli ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☒ LPG ☐ Kombi ☐ Mıknatıs ☐ Arıtma ☐ Katı yakıt ☐ Isınma	72. Ortak kullanım alanları ☐ Kamusal ☐ Sığınak ☐ Ottopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☒ Kapıcı daire ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Diğer suyu	73. Yapı sistemleri ☒ Beton (kagir) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yarıdökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	74. Kullanılan malzeme ☐ Braket ☐ Balgı ☐ Taç ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gaz beton ☐ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap
---	---	---	--	---

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlara kısmi kullanım izni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Tapu ve gümüş bütüm katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olarak bağımsız bölüme bağlı değildir. Kamusal, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire ... adet dükkan veya ... adet diğer (malvar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve tapu no.	77. Ünitelerin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7 odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Park alanı dahil otopark								
		80. Bir dairenin yüzölçümü								

İMAR DURUM BELGESİ



YAPI KAYIT BELGESİ


CSB01000517252601

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

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: U9DDF7R7
Başvuru Numarası	: 5172526
Düzenleme Tarihi	: 14.05.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:ANKARA, İlçe:KALECİK, Mahalle:AHİKEMALŞENYURT, Cadde/Sokak:PROF. GÜNAL AKBAY SOKAK, Dış Kapı No:17, Ada:12, Parsel:13
Arsa Alanı	: 5254,53 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 1183,00 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 karekod
okutularak kontrol edilebilir.*









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan