

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ANKARA-ÇANKAYA

1 ADET DÜKKÂN, 3 ADET OFİS

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00062



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:	:	05.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00062
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parselde kayıtlı “Betonarme Karkas Bina” nitelikli ana taşınmazda yer alan 1, 2, 3, 4 bağımsız bölüm no’lu gayrimenkuller
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Birlik Mahallesi 428. Cadde No:9/1, 2, 3A Çankaya/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	813 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Ortak Alan Dahil Toplam 1.704 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Toplam Pazar Değeri	
KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
3.593.000	4.239.740

Toplam Pazar Kirası	
KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
17.800	21.004

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

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme 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 değerleme 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	9
4.3.1	Ankara İli.....	9
4.3.2	Çankaya İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
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	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	21

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
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	32
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00062

Raporun Türü : Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi 26792 Ada 22 Parselde Kayıtlı “Betonarme Karkas Bina” nitelikli ana taşınmazda yer alan “zemin kat 4 bağımsız bölüm no’lu dükkân”, “1. Kat 1 bağımsız bölüm no’lu ofis”, “2. Kat 2 bağımsız bölüm no’lu ofis”, “3. Kat 3 bağımsız bölüm no’lu çatı arası kullanımlı ofis” nitelikli gayrimenkullerin güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 20.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar tamamlanmış, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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 gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara İli, Çankaya İlçesi Çukurca Mahallesi, 26792 Ada, 22 parselde kayıtlı “Betonarme Karkas Bina” nitelikli ana taşınmazda yer alan “zemin kat 4 bağımsız bölüm no’lu dükkân”, “1. Kat 1 bağımsız bölüm no’lu ofis”, “2. Kat 2 bağımsız bölüm no’lu ofis”, “3. Kat 3 bağımsız bölüm no’lu çatı arası kullanımlı ofis” nitelikli gayrimenkullerin güncel pazar değeri ve güncel kira değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

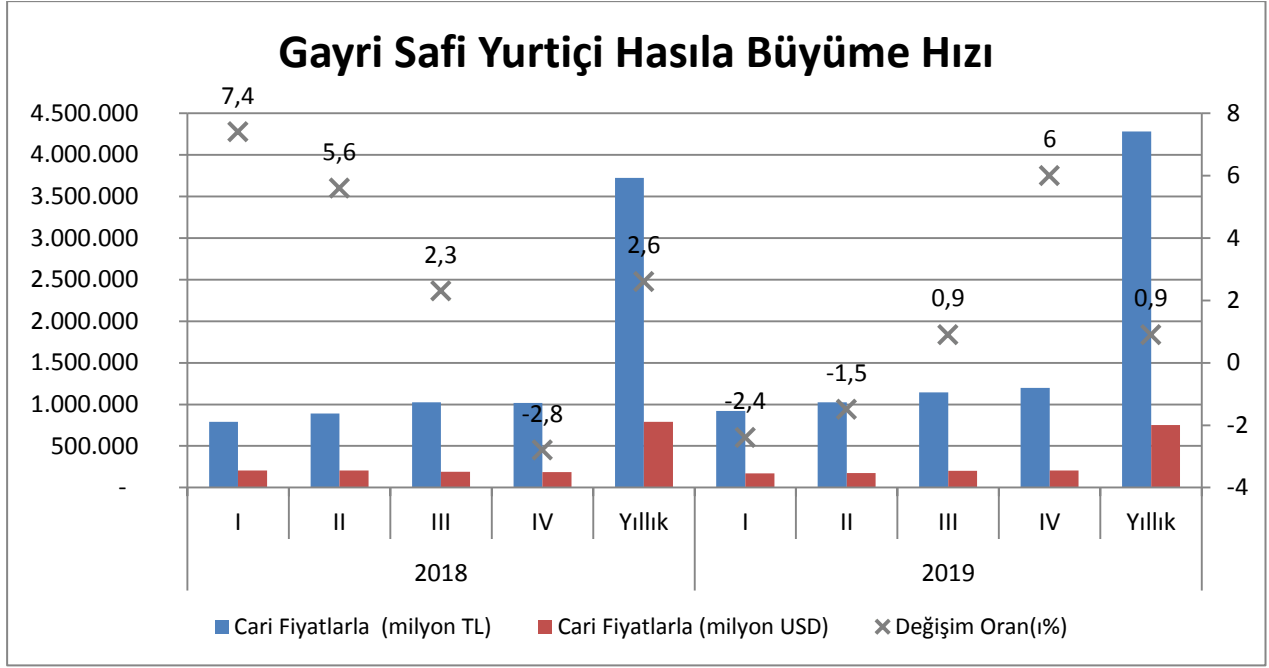
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

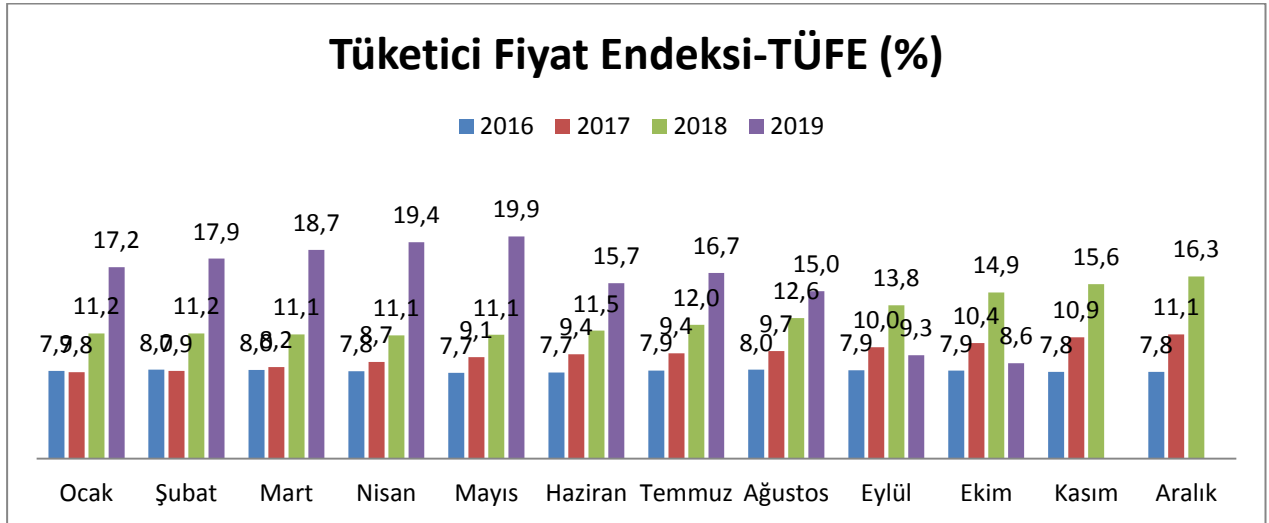
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1425 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 222'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

4.3.2 Çankaya İlçesi

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe



olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesi'ne katılmıştır." hükmü gereğince toplam mahalle sayısı 124 olmuştur. Çankaya İlçesi, doğuda Mamak ve

Altındağ, kuzeyde Keçiören, batıda Yenimahalle, güneyde ise Gölbaşı ilçeleri ile komşudur.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre yerleşik nüfusu 944.609 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Kentin merkezi olması ve Türkiye Büyük Millet Meclisi, bakanlıklar, elçilikler vb. kurumların ilçe sınırları içerisinde bulunması nedeni ile gün içinde nüfusu yaklaşık iki milyona kadar çıkmaktadır. Çankaya ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 17'sini oluşturmaktadır.

Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %23 artış göstermiştir. 2016 yılında bir önceki yıla göre nüfus yaklaşık %4 oranında düşüş göstermiştir. 2017 yılında nüfus bir önceki yıla göre %0,3 artış göstermiştir. 2018 yılında nüfus bir önceki yıla göre %0,12 düşüş, 2019 yılında %2 artış göstermiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Birlik Mahallesi, 428. Cadde No:9/1, 2, 3, A adresinde yer almaktadır. Açık tarif olarak, bölgenin ana aksı olan Ziaür Rahman Caddesi üzerinde, Turan Güneş Bulvarı istikametinde devam edilir. 920 m sonra, ışıklı kavşaktan sola 415. Cadde'ye dönülür. Yaklaşık 800 m sonra cadde bitiminden sola 428. Cadde'ye dönülür. Konu taşınmazlar, Cadde üzerinden 465 m ilerleyince, sağda yer almaktadırlar.

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



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü (Yakın Görünüm)

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Çukurca
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	26792
Parsel No	22
Yüzölçümü	813 m ²
Niteliği	Betonarme Karkas Bina

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği “mesken” iken 3194 sayılı yasanın 16. Maddesi gereğince yapı kayıt belgesi alınarak kat mülkiyeti yenilenmiş ve 18.06.2019 tarihinde 42816 yevmiye numarası ile bağımsız bölümlerin niteliği “ofis” olarak değiştirilmiştir.

1 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

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

Eklenti

- Ek:1 no'lu depo

2 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

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

Eklenti

- Ek:2 no'lu depo

3 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

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

Eklenti

- Ek:3 no'lu depo

4 No'lu Bağımsız Bölüm

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 31.05.2000 ibaresi yer almaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

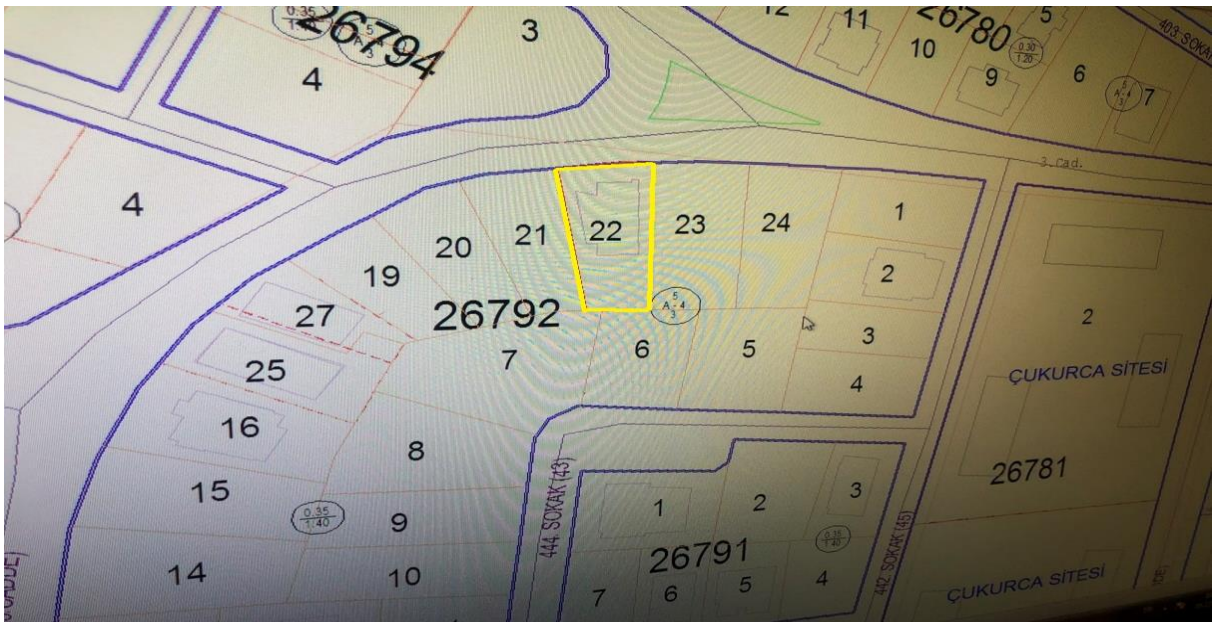
Değerleme konusu 1, 2, 3, 4 no'lu bağımsız bölümler Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 26.02.2018 tarihinde 16319 yevmiye no'su ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden mülkiyetleri Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne mülkiyetine geçmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 221 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Ayrıca 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği "mesken" iken 3194 sayılı yasanın 16. Maddesi gereğince yapı kayıt belgesi alınarak kat mülkiyeti yenilenmiş ve 18.06.2019 tarihinde bağımsız bölümlerin niteliği "ofis" olarak değiştirilmiştir.

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

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



İmar Planı

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu bina için 29.12.1997 tarihinde 591 no'lu yapı ruhsatı, 06.04.2000 tarihinde 102/2000 belge no'lu yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazında yerlerinin doğruluğu Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan yapı kayıt belgesi ile onaylanmış olan mimari projesi incelenerek tespit edilmiştir.

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

	Yapı Kayıt Belgesi BB Bağımsız Brüt(m ²)	Yapı Kayıt Belgesi Ortak Alan Dâhil BB Bağımsız Brüt(m ²)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	290,31	397,34
2 no'lu Bağımsız Bölüm	297,91	407,74
3 no'lu Bağımsız Bölüm	381,93	522,74
4 no'lu Bağımsız Bölüm	274,85	376,18
Ortak Alan		459
TOPLAM	1.245,00	1.704,00

Gayrimenkullerin bulunduğu binaya ait 13.02.2020 tarih M24067DECDB49 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı E sınıfı, sera gazı emisyonu D sınıfı olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Değerleme konusu 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği “mesken” iken 3194 sayılı yasanın 16. Maddesi gereğince yapı kayıt belgesi alınarak kat mülkiyeti yenilenmiş ve 18.06.2019 tarihinde 42816 yevmiye numarası ile bağımsız bölümlerin niteliği “ofis” olarak değiştirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup 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. Ayrıca yine Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazlar için yapı kullanım izin belgesi alınmış; kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Buna bağlı olarak Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre yapı kayıt belgesi ile mevcut durum yasallaştırılmış olup, imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Katı
Yaşı	:	~20
Brüt Alanı	:	Toplam: 1.704 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut/Kombi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana gayrimenkul; 813 m² büyüklüğündeki 26792 ada 22 parsel üzerine, ayrık nizam, betonarme yapı türünde, 1 bodrum+zemin+3 normal kat+ çatı katlı olarak inşa edilmiştir.
- Yapı kayıt belgesine esas Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivindeki mimari projeye göre binanın zemin katında zemin katında 4 bağımsız bölüm no'lu dükkân; 1. katında 1 bağımsız bölüm no'lu ofis; 2. katında 2 bağımsız bölüm no'lu ofis, 3. ve çatı katında 3 bağımsız bölüm no'lu çatı arası kullanımlı ofis yer almaktadır.
- Katlar binanın tamamının kullanımına yönelik olarak projelendirilmiştir. 1. Bodrum katta, eğitim salonu, fuaye, bilgisayar eğitim salonu, kazan dairesi, kasa dairesi, sistem odası, network cihaz odası, takas arşiv odası, sanat galerisi, bölge arşiv odası, şoför odası, garaj girişi, bay bayan wc bölümleri mevcuttur.
- Zemin katta, resepsiyon, doktor odası, lojistik personel, takas müdürlüğü servis, para tasnif şefliği, 1 normal katta, kredi yapılandırma müdürlüğü, fuaye, toplantı salonu, eğitim ve seminer salonu; 2 normal katta bölge müdürü odası, toplantı odası, ortak ofis alanları, WC ler, 3. normal katta, makam odası ve ortak çalışma alanları ve WC ler, 4. normal katta ise, ekspertiz kamu ilişkileri eğitim müdürlüğü, yönetici odası, WC ler ve teras alanları mevcuttur.
- Bina girişi zemin katta ön cephede yer almaktadır.
- Fiili durumda bina Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Tamamı ticari amaçlı kullanılmakta olan bina içerisinde kullanım niteliğine bağlı değişiklikler yapılmıştır.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

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

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

- Taşınmazlar ulaşım olanakları kolay noktada yer almaktadır.
- Binada asansörlü ve otopark mevcuttur.
- Bakımlı ve masrafsız durumdadır.
- Bağımsız bölümlerin alanları geniştir.
- Bağımsız bölümlerin her biri tam katı kapsamaktadır.

Zayıf Yönler

- Binanın cephesinin bulunduğu 428. Cadde üzerinde ticari hareketlilik düşüktür.

Fırsatlar

- Bina tek mülkiyetli olması nedeniyle fonksiyonel kullanıma uygundur. Bu durum binanın bir bütün olarak satışını veya kiralanmasını kolaylaştıracaktır.
- Pandemi sonrası daha düşük maliyetli olması, daha küçük boyutlu olması gibi sebeplerden dolayı B sınıfı ofislere talep artabilir.

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme ve bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 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.

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

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

4 no'lu Bağımsız Bölüm (Dükkan)

Değerleme konusu 4 no'lu bağımsız bölüm dükkan niteliğindedir. 428. Cadde ve benzer konumda satılık dükkan emsallerine ulaşılmış ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Emsallerin bodrum kat alanları ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	401. Cadde	50	50	195.000 TL	3.900 TL	Anatolia Emlak 0536 225 11 12	Daha kötü konumda tek katlı masraf gerektiren dükkan
2	404. Sokak	80	80	250.000 TL	3.125 TL	Güleç Gayrimenkul, 0532 434 98 47	Daha kötü konumda tek katlı masraf gerektiren dükkan
3	428. Cadde	320	200	1.600.000 TL	8.000 TL	Mavi Ev Gayrimenkul, 0533 432 66 52	160m2 zemin+160m2 bodrum kat alanlı dükkan
4	458. Sokak	190	130	850.000 TL	6.538 TL	Borsem Emlak 0533 508 58 97	İç yapı 110m2 zemin+ 80m2 bodrum kat alanlı dükkan
5	Podgoritsa Caddesi	120	120	990.000 TL	8.250 TL	A Plus Gayrimenkul, 0532 516 23 80	İşlek cadde üzerinde tek katlı dükkan



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Emsallerin inşaat kalitesi, konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Satılık Dükkan Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	195.000	250.000	1.600.000	850.000	990.000
Pazarlık Payı	10%	5%	35%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	175.500	237.500	1.040.000	680.000	792.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	50	80	200	130	120
Birim M2 Değeri	3.510	2.969	5.200	5.231	6.600
Konum Düzeltmesi	10%	15%	-20%	0%	-35%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-15%	0%	-3%	-3%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	0%	-20%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>10%</i>	<i>-20%</i>	<i>-23%</i>	<i>-38%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	3.686	3.266	4.160	4.028	4.092
Ortalama	3.846 TL				

Değerleme konusu 4 no'lu bağımsız bölümün brüt alanı 274,85 m² olup bu alan üzerinden değer takdiri yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün birim m² değeri 3.846 TL olarak hesaplanmıştır.

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

BB Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
274,85	3.846 TL	1.057.118 TL	1.057.000 TL

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

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

Satılık Konut Emsalleri

EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	428. Cadde	135	135	390.000 TL	2.889 TL	Birlik Öğretmen Emlak, 0536 768 72 53	428. Cadde üzerinde 2. katta yer alan 135m ² alanlı 3+1 daire
2	428. Cadde	135	135	385.000 TL	2.852 TL	Keya Emlak, 0530 363 37 20	428. Cadde üzerinde 1. katta yer alan 3+1, cadde cepheli daire
3	443. Sokak	150	150	450.000 TL	3.000 TL	Coldwell Banker, 0535 453 09 27	443. Sokak üzerinde 150m ² alanlı 4+1 daire
4	428. Sokak	110	110	300.000 TL	2.727 TL	Güleç Emlak, 0532 434 98 47	428. Cadde üzerinde 2. katta yer alan 110m ² alanlı 3+1 daire



Satılık Konut Emsal Krokisi

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

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Değer(TL)	390.000	385.000	450.000	300.000
Pazarlık Payı	5%	5%	8%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	370.500	365.750	414.000	285.000
Büyüklük(m2)	135	135	150	110
Birim M2 Kirası	2.744	2.709	2.760	2.591
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	5%	10%
Ofis Olarak Kullanılması Durumu	10%	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-5%</i>	<i>0%</i>
Birim Metrekare Değer(TL)	2.744	2.709	2.622	2.591
Ortalama	2.667 TL			

Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu ofislerin birim m² satış değeri 2.667 TL olarak hesaplanmıştır. 3 no'lu bağımsız bölüm çatı arası kullanımlı dairedir. Bu sebeple birim metrekare değeri baz fiyat üzerinden %5 daha düşük takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Ortak Alan Dâhil Brüt Alan	BB Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
1	397,34	290,31	2.667 TL	774.000 TL
2	407,74	297,91	2.667 TL	794.000 TL
3	522,74	381,93	2.533 TL	968.000 TL

Değerleme konusu 1 no'lu ofisin değeri 774.000 TL, 2 no'lu bağımsız bölümün değeri 794.000 TL, 3 no'lu bağımsız bölümün değeri 968.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Tüm bağımsız bölümlerin toplam değeri 3.593.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

4 No'lu Bağımsız Bölüm

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



Kiralık Dükkân Kroki

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak
1	401. Sokak	50	50	900 TL	18 TL	Anatolia Emlak, 0536 225 11 12
2	391. Sokak	65	65	1.000 TL	15 TL	Realty Wolrd Acil 0312 440 35 55
3	480. Sokak	100	62,5	1.650 TL	26 TL	Sarıtaş Gayrimenkul 0537 992 02 03
4	393. Sokak	240	150	2.750 TL	18 TL	Mal Sahibi 0532 741 25 35
5	394. Sokak	180	112,5	2.250 TL	20 TL	Mal Sahibi 0532 343 26 89

Emsallerin inşaat kalitesi, konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	900	1.000	1.650	2.750	2.250
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	855	950	1.568	2.613	2.138
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	50	65	62,5	150	112,5
Birim M2 Kirası	17	15	25	17	19
Konum Düzeltmesi	10%	20%	5%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%	-3%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>15%</i>	<i>-10%</i>	<i>7%</i>	<i>0%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	18	17	23	19	19
Ortalama	19 TL				

Değerleme konusu gayrimenkulün aylık birim m² kira değeri 19 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dükkân” nitelikli gayrimenkulün aylık kirası aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün aylık kirası 5.200 TL olarak takdir edilmiştir.

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

3 No’lu satılık emsal dükkânın 5.000 TL/ay kira getiri olabileceği belirtilmiş olup söz konusu dükkânın pazarlıklı fiyatı 1.040.000 TL olarak takdir edilmiştir. Buna göre bölgedeki kapitalizasyon oranı 0,055 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
274,85	19,0 TL	5.200 TL	62.400 TL	0,055	1.135.000 TL

Gelir yaklaşımı ile 4 no’lu bağımsız bölümün değeri 1.135.000TL olarak takdir edilmiştir.

1, 2, 3 No'lu Bağımsız Bölümler

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

KİRALIK KONUT EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	443. Sokak	150	140	1.500 TL	10 TL	Coldwell Banker, 0535 453 09 27	443. Sokak üzerinde 4+1 daire
2	Şht Kurbanı Alboğa Sokak	130	125	1.400 TL	11 TL	Mal Sahibi, 0546 664 96 16	Şht Kurbanı Alboğa Sokak üzerinde 2. katta yer alan 3+1 daire
3	428. Cadde	185	170	1.975 TL	12 TL	Borsen Kuleli, 0312 447 00 90	428. Cadde üzerinde 1. katta yer alan 4+1 daire



Kiralık Daire Kroki

Emsaller gayrimenkulün yakın çevresinde kiralık olan dairelerdir. Gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin inşaat kalitesi, konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Kiralık Konut Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	1.500	1.400	1.975
Pazarlık Payı	3%	3%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.455	1.358	1.876
Büyükölük(m2)	140	125	170
Birim M2 Kirası	10	11	11
Konum Düzeltmesi	5%	5%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-10%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	20%	20%
Ofis Nitelikli Olması	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>
Birim Metrekare Kirası(TL)	13	14	14
Ortalama (TL)	13		

Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu ofislerin aylık birim m² kira değeri 13 TL olarak hesaplanmıştır. 3 no'lu dubleks ofis için baz kira üzerinden %5 düzeltme yapılarak birim m² kira değeri 12,35 TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan gayrimenkullerin aylık kirası aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Kira
1	290,31	13 TL	3.906 TL	3.900 TL
2	297,91	13 TL	4.009 TL	4.000 TL
3	381,93	12,35 TL	4.717 TL	4.700 TL
4	274,85	19 TL	5.200 TL	5.200 TL
TOPLAM	1.245,00		17.832 TL	17.800 TL

Bölgede satılık kiralık mülkler üzerinden yapılan araştırmada ofisler için kapitalizasyon oranı 0,045 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazların gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
1	3.900 TL	46.800 TL	0,045	1.040.000 TL
2	4.000 TL	48.000 TL	0,045	1.067.000 TL
3	4.700 TL	56.400 TL	0,045	1.253.000 TL

Tüm bağımsız bölümlerin gelir yaklaşımına göre değeri 4.495.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların elde edeceği aylık ve yıllık kira geliri 6.5.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 17.800 olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Pazar Kirası
1	3.900 TL
2	4.000 TL
3	4.700 TL
4	5.200 TL
TOPLAM	17.800 TL

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

	4 No'lu Dükkan	1 no'lu Ofis	2 no'lu Ofis	3 no'lu Ofis	Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.057.000 TL	774.000 TL	794.000 TL	968.000 TL	3.593.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.135.000 TL	1.040.000 TL	1.067.000 TL	1.253.000 TL	4.495.000 TL

Değerleme konusu 4 no'lu gayrimenkulün pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile takdir edilen değerleri birbirine yakın olup, aradaki kabul edilebilir bir farklılıktır.

Ofis niteliğindeki 1, 2, 3 no'lu bağımsız bölümlerin pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile takdir edilen değerleri arasında ise farklılık bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.6. maddesine göre farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3 no'lu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

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

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

Konu taşınmazların nihai toplam pazar değeri 3.593.000 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 taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00014 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu değerlendirme raporu müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00014 numarası ile revize edilmiştir.

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

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

Taşınmazların yapı kayıt belgesi ile mevcut durumu uyumlaştırılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" işyeri olarak dâhil edilmelerinde engel görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin sınırlama mevcut değildir.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Toplam Pazar Değeri	
KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
3.593.000	4.239.740

Toplam Pazar Kirası	
KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
17.800	21.004

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %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 Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Yapı Kayıt Belgesi Sonrası Tapuya Verilen Mimari Proje
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Kayıt Belgesi
9. Enerji Kimlik Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ANKARA			
	İlçe: ÇANKAYA			
	Mahalle/Köy: ÇUKURCA			
	Ada: 26792	Parsel: 22		
	Yüz Ölçümü: 813,00 m2			
	Niteliği: BETONARME KARKAS BİNA			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	OFİS	20/100		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / BİRİNCİ	1	45 - 4363	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi:			
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	267836	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun	
	14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi 14.01.2020 Nurdan ŞİLİR Yetkili Müdür Yardımcısı		
EKLENTİ : EK:1 NOLU DEPO				
<i>Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</i>				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	267837 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.
		14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi : 4/01/2020 Nurdan ŞEN Yetkili Müdür Yardımcısı

EKLENTİ : EK:2 NOLU DEPO

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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

EKLENTİ : EK:3 NOLU DEPO

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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

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

1 No'lu Bağımsız Bölüm

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:50

MakbuzNo	DekontNo	BeyanNo
183120467926	2020-05-04-20.10.19.241953	46792

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	26792/22
Taşınmaz ID:	267836	AT Yüzölçümü (m²):	813.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Niteliği:	OFİS
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blk/Kat/Giriş/BBNo:	/BİRİNCİ/1
Mahalle / Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	20/100
Çift / Sayfa	45/4363	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME KARKAS BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Çift / Sayfa	12/1141

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Eklenti

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

Mülkiyet

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

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

2 no'lu Bağımsız Bölüm

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:51

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183120467946	2020-05-04-20.10.48.444882	46794

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Eklenti

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

Mülkiyet

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

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

3 no'lu Bağımsız Bölüm

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:51

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183120467956	2020-05-04-20.11.09.116039	46795
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	267838	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blük/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	45/4365	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	EK:3 NOLU DEPO		

Mülkiyet

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

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

4 no'lu Bağımsız Bölüm

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:52

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183120467976	2020-05-04-20.11.34.194546	46797

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	26792/22
Taşınmaz ID:	267839	AT Yüzölçümü (m²):	813.00
İl / İlçe	ANKARA/CANKAYA	Taşınmaz Niteliği:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Cankaya TM	Blk/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN KAT//4
Mahalle / Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	30/100
Cilt / Sayfa	45/4366	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME KARKAS BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	12/1141

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

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

vrak Tarih ve Sayısı: 13/05/2020-E.16773



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

Sayı : 53849070-115.02.99-E.16773
Konu : 4901 ada 21 parsel ve 26792 ada 22
parcel

13/05/2020

ŞEKERBANK
LOJİSTİK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜNE
Birlik Mahallesi
428.Cadde No:9
Çankaya/ANKARA

İlgi : 27/04/2020 tarihli , E.27190 sayılı Müdürlüğümüze giriş yapılan yazınız;

İlgi yazınızda;Çankaya ilçesi Kavaklıdere Mahallesi imarın 4901 ada 21 parselde bulunan bölüm 2 dubleks ile Çukurca Mahallesi imarın 26792 ada 22 parselde bulunan zemin kat No:4,1.Kat No:1,2.Kat No:2,3.Kat 3 nolu bağımsız bölümlerin imar durumunun gönderilmesinin istenmesi üzerine işlemleri dosyalarında yapılan incelemede;

Söz konusu ada/parcellerde bulunan taşınmazlar için Harita Büromuzun 08.05.2020 tarih E.17289 sayılı yazısında;Bağımsız bölümlere ilişkin imar durumu bilgisi bulunmamakta olup, bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazlara ilişkin incelemede ; 59500 nolu parsellasyon planı ile oluşturulan 4901 ada 21 sayılı parsel imar kullanımı komut, yapılaşma şekli ise klasik bitişik nizam 6 katlı Ticaret Yolu + MİA (Merkezi İş Alanı) parseli olduğu ve plan gereği 20 m² yola giden kısmının bulunduğu,

81045 nolu parsellasyon planı ile oluşturulan 26792 ada 22 sayılı parsel imar kullanımı komut yapılaşma şekli ise TAKS: 0.35, KAKS:1.40 olan ayrıncı nizam 4 katlı olarak belirlendiği, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlı olduğu belirtilmiş olup,yapı ruhsatı,yapı kullanma izin belgesi,m2 cetveli ve kat planları yazınız ekinde gönderilmektedir.

Ayrıca imarın 26792 ada 22 parselde bulunan taşınmaza ait Çankaya Tapu Müdürlüğünden Müdürlüğümüze gelen imar affi projesine ait kat planları da yazınız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza
Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V,

Ek:

- 1- 81054 nolu plan notları_3282038_1 (1 sayfa)
- 2- parsellasyon planları_3282037_1 (2 sayfa)
- 3- 0013000010163855_4901-21_540745_10092012152803_3321805.pdf (1 sayfa)
- 4- 0014000010163858_4901-21_540744_10092012152803_3321806.pdf (1 sayfa)
- 5- 0015000010163861_4901-21_540743_10092012152803_3321807.pdf (1 sayfa)

Evrakın Doğrulama İnci: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE8453139>

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

Tel:0312 458 99 00 Faks:0312 458 90 55

Bilgi İyili : Senem KOÇTAN YIKET

Onaylar: Arçur Çetinkayaçay Yazı Operatörü

Bilgi İyili : Senem KOÇTAN YIKET

u belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalandı.

vrak Doğrulama: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE8453139>



Yapı Kayıt Belgesi Sonrası Alınan Tapuda Bulunan Mimari Proje

BİNO	BÖLÜM / KAT	ÖLÇÜ / METRE	ÖLÇÜ	NET M ²	BÜTÜN	ARSA PAYI	İBRAHİM	WİDEKİ	MAA
1	1. NORMAL KAT	ÖLÇÜ	-	288,31	288,31	28/100	SEKER PROJE GÖZETİM VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
2	2. NORMAL KAT	ÖLÇÜ	-	287,81	287,81	28/100	SEKER PROJE GÖZETİM VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
3	3. NORMAL KAT	ÖLÇÜ ANKUR KULLANIMI ÖLÇÜ	-	371,91	381,91	38/100	SEKER PROJE GÖZETİM VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
4	4. NORMAL KAT	ÖLÇÜ ANKUR	-	284,85	274,85	28/100	SEKER PROJE GÖZETİM VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	

Totale 1340,88 m² (1340,88 m²)

DURU MİMARLIK PROJE TASARIM

Yeni Mah. Akpınar Cad. No:23/22 Bahçelievler/İSTANBUL

proje

ŞEKERBANK ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜK BİNASI PROJESİ Çankaya, ANKARA

M

PARSEL BİLGİLERİ

İl	İlçe	Belediye	Mahalle	Pafta
Ankara	Çankaya	Çankaya	Çukurca	
Pafta	Ada	Parsel	Alan Alanı	
	26792	22	813.00m ²	

mimari proje

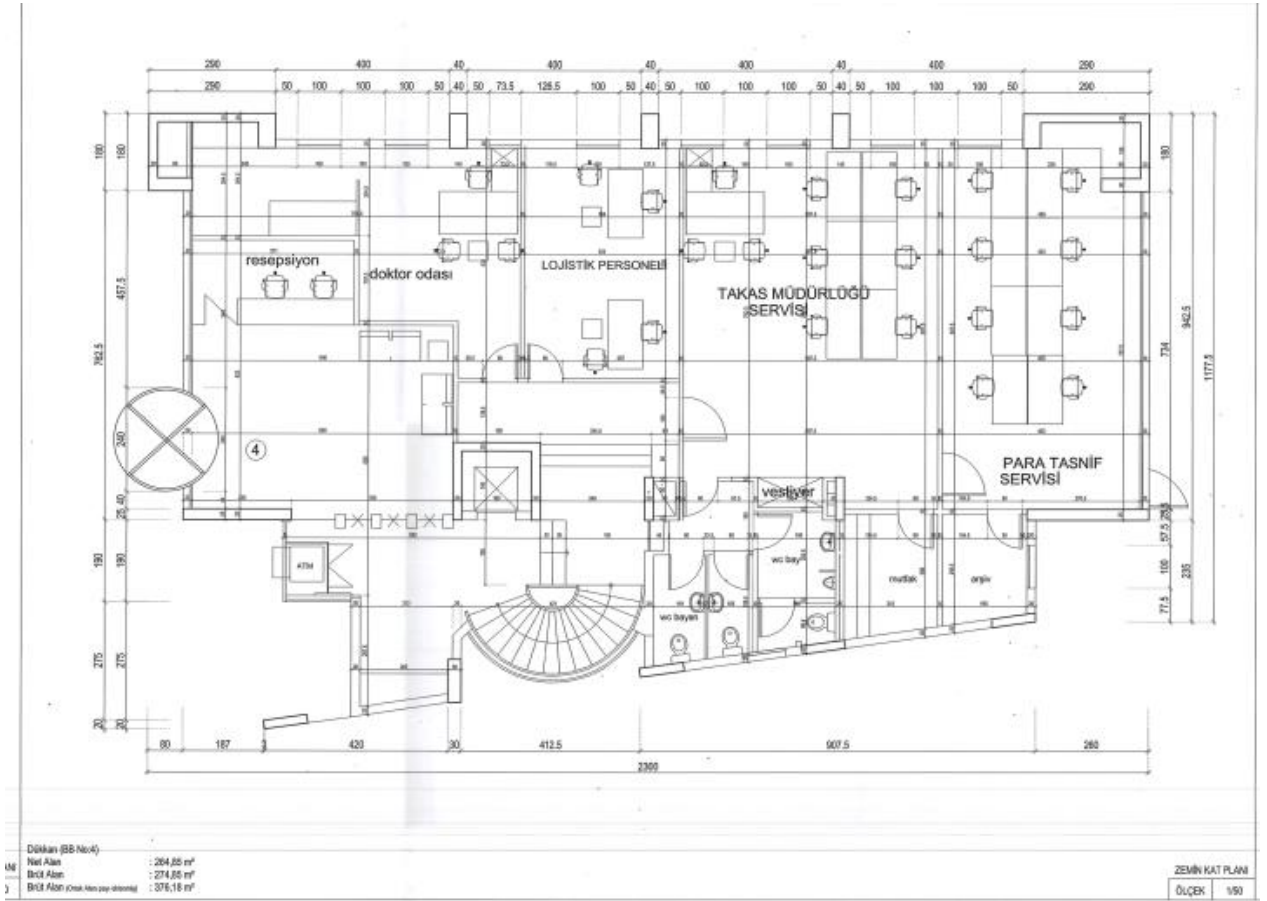
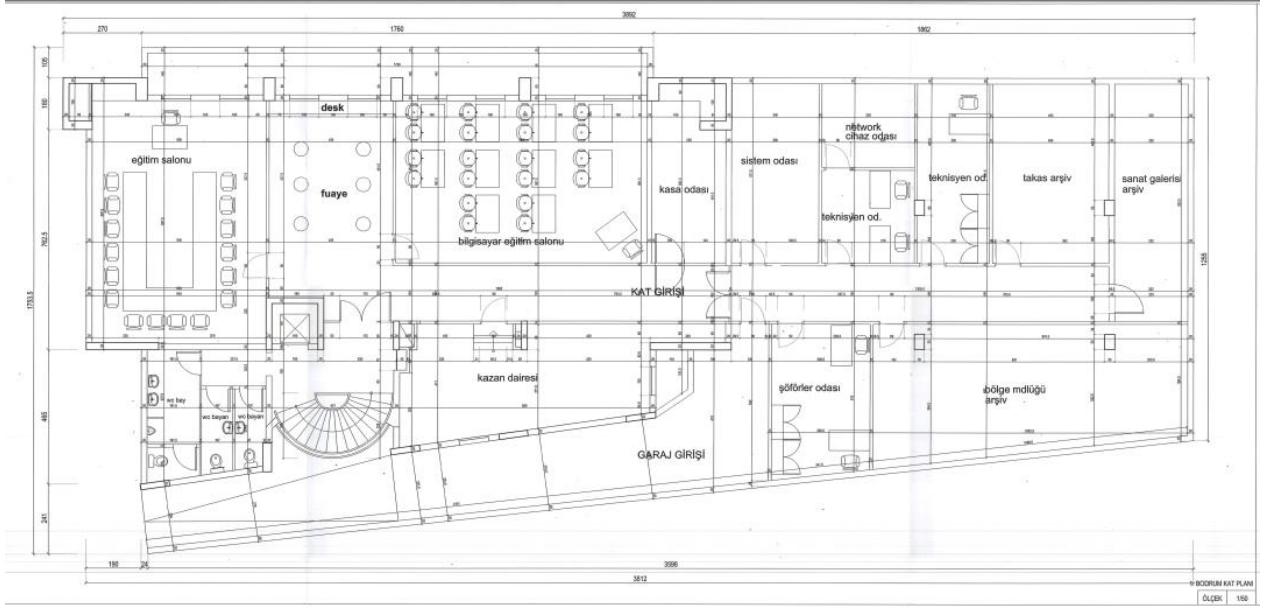
PROJE SORUMLUSUNUN

İmza	İmza
ZEKERİYA KARA	
MİMAR	
49960	
20824	
34-7271	39614069356

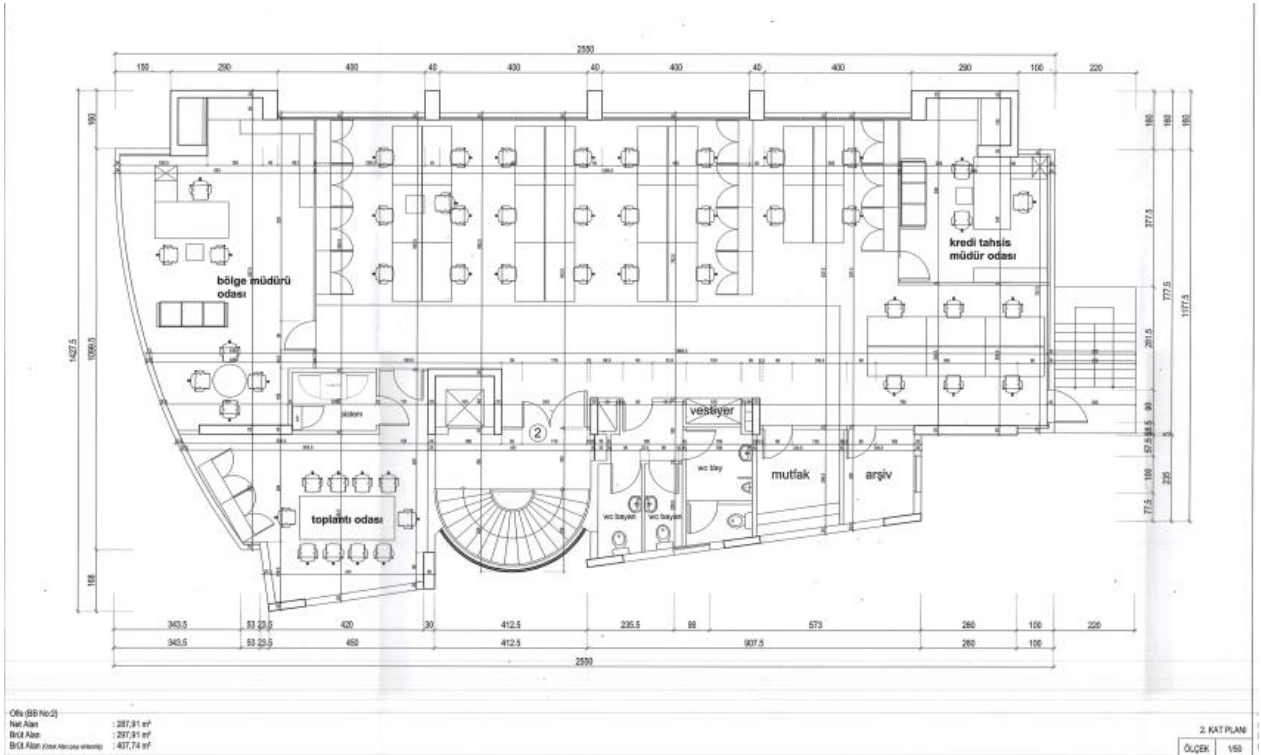
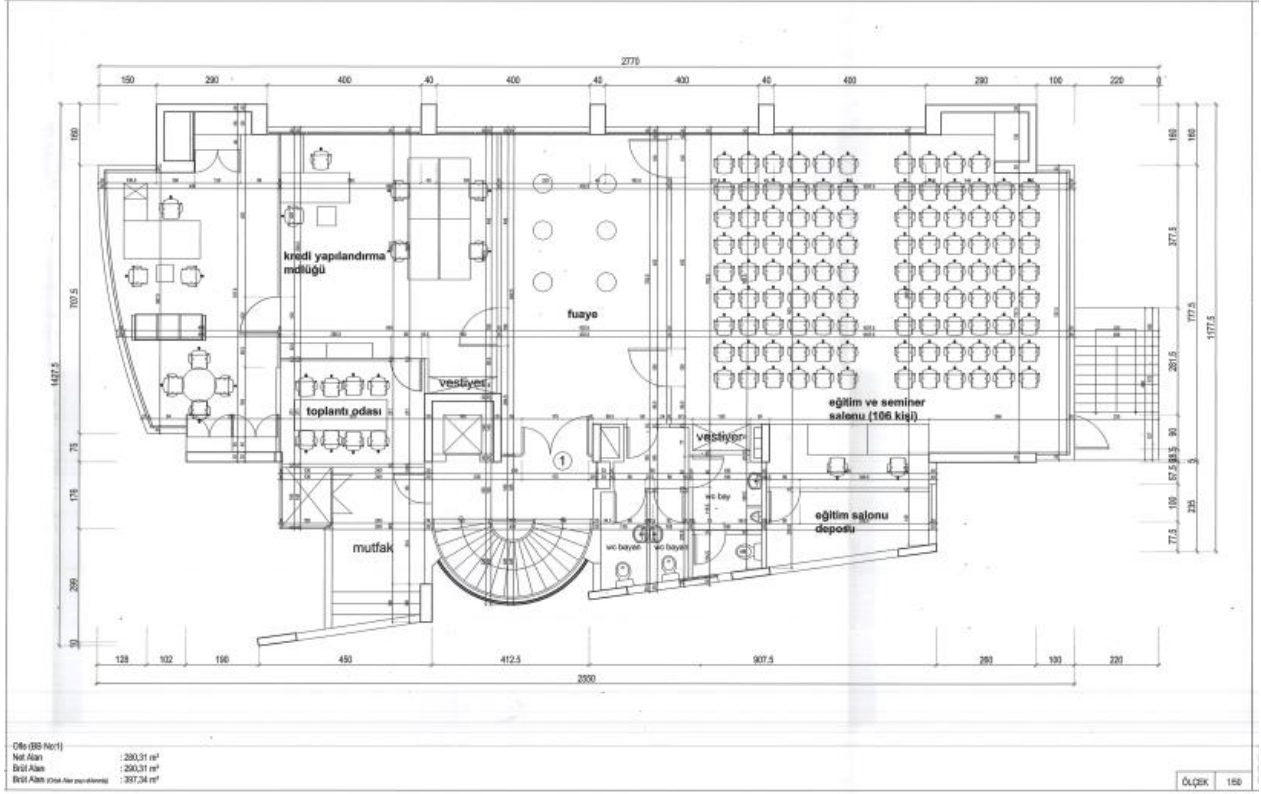


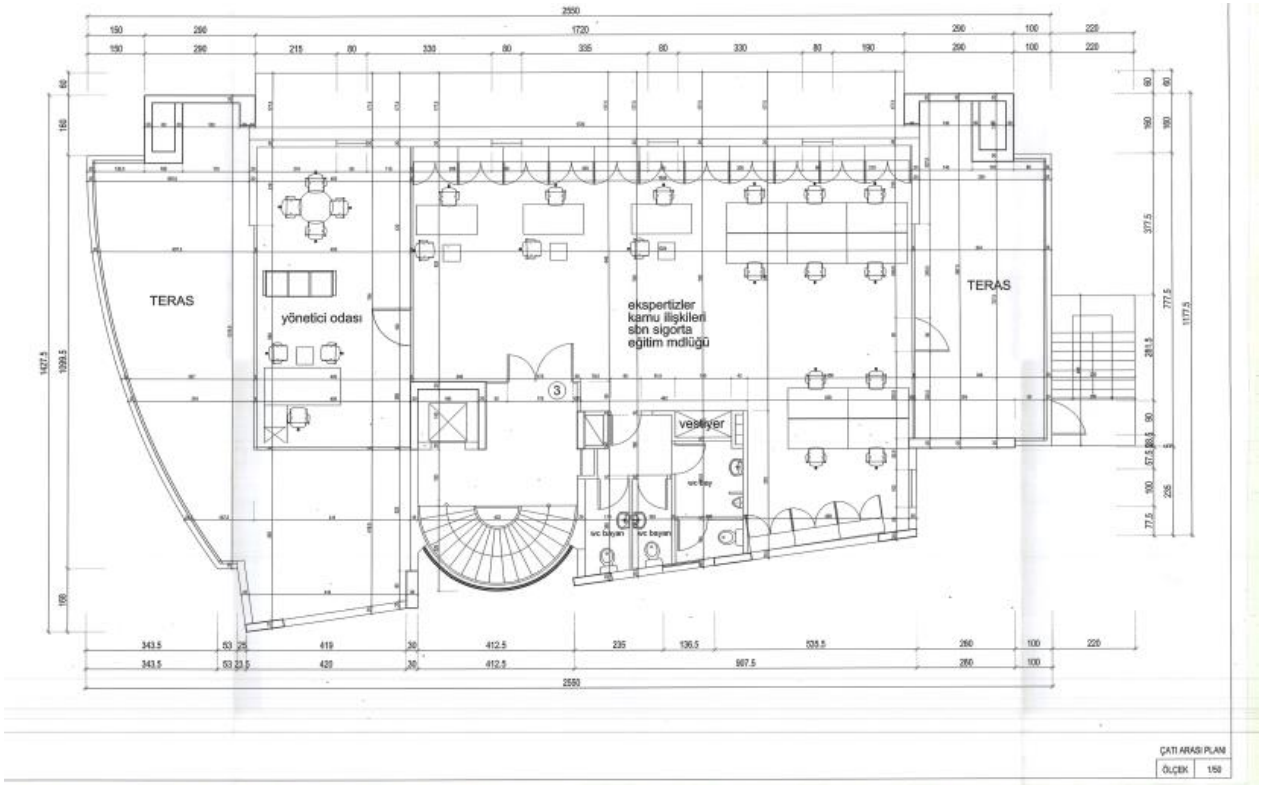
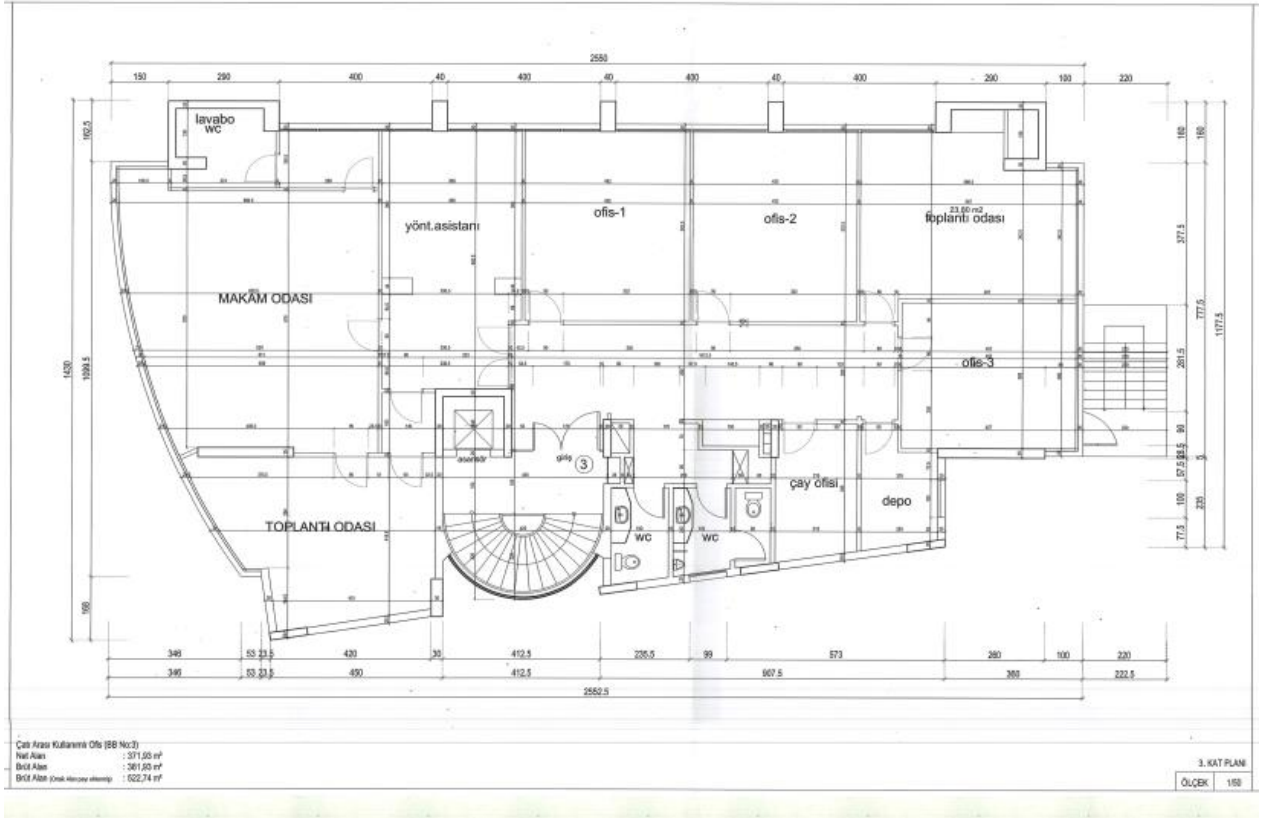
ONAY

III



Dükkan (B6 Nevit)	
Net Alan	: 264,85 m²
Brüt Alan	: 274,85 m²
Brüt Alan (Çoklu Alan)	: 376,18 m²





YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum
Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü

2. Ruhsat tarihi
29 ARALIK 1997

3. Ruhsat numarası
591-

4. Ruhsatın veriliş maksadı
Yeni İnşaat Ruhsatı

5. Mahallesi
Çukureca

6. Pafta no

7. Ada no
26792

8. Parsel no
22

9. İmar durumu tarihi
07.04.1997

10. İmar durumu numarası
4919

11. İnşaat türü
Kal+Asn.

12. Yakt türü
D.gaz

13. Tapu tescil belgesi veren kurum
Çankaya 1.Bölge T.S.M.

14. Tapu tescil belgesi tarihi
22.12.1997

15. Tapu tescil belgesi numarası

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı soyadı / Ünvanı
Pasiner End.Tes.San.ve Tic.A.Ş.

17. Bağlı olduğu vergi dairesi
Seğmenler V.D.

18. Vergi dairesi sicil no
7220052002

19. Adresi
Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı soyadı / Ünvanı
Pasiner End.Tes.San.ve Tic.A.Ş.

21. Kurum sicil no

22. Bağlı olduğu vergi dairesi
Seğmenler V.D.

23. Vergi dairesi sicil numarası
7220052002

24. Adresi
Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA

25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1 m²'nin maliyeti	33. Yapının grubu	34. Yapının grubu
Konut	3	1303	1	4+Ç.A.	5+Ç.A.	12.00	25,818,507.-	3	B
Depolu Dükkan	1	376							
Toplam		4	1679						

35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)
43.349.273.253.-

36. Ait olduğu yıl
1997

37. Yapının arsa değeri
487.800.000.-

38. Toplam maliyet (Arsa dahil)
43.837.073.253.-

39. İskeletin cinsi
B.A.K.

40. İskeletin dolgu maddesi
Gas Beton

41. Yığma yapının cinsi

RUHSAT EKI PROJELER

42. Mimari proje
16.10.1997

43. Statik proje
03.12.1997

44. Tesisat projeleri
Su+Kal Prj:27.11.1997

45. Dolgu toplamı
3863 m³

46. Kazı toplamı
3863 m³

47. Harice çıkacak kazı toplamı
3863 m³

48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer
Mühür 206-207 parseller

49. Adı soyadı
Erdoğan ERÇELİK

50. Adresi
Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA

51. Taahhüdün
ANK.33.No:22.12.1997 gün ve 64489 sayılı taah.

52. Kurum sicil no
1081

53. Oda sicil no
34779

54. İmzası

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutan (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-kanal harcı				Yol Üc.B.Şehir	Trafik Komisyonunun
Bina-İnşaat harcı	25.12.1997	892863	32.802.000.-	Bel.Fen İgl.	gün ve sayılı
Gesa-İm.İlg.Harc	"	"	4.332.600.-	Dai.Bşk.Kanal	karan gereğince parselinde
Bel.Hiz.Uc.	"	"	380.817.000.-	ASKİ Gn.Md'nos	otopark ihtiyacı karşılanama-
				tahsil edilmis	ğundan TL oto-
					park bedeli tahsil edilmiştir.
Toplam			417.951.600.-		

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fennî adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir. **Sür.Hiz.Hayati YÜCEB tar.yür.**

61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası
Haydar HARİTE

62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası
Raziye Y.Ş.

63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür
Mari TASHAN

TSE Maltbaası, 1996 - 1000 Cilt, TS 8737

64. İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		65. İnşaat başlama tarihi
İmza: <i>[Signature]</i> Tarih: 22.12.1997		22.12.1997
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	Isı Yalıtım Vizesi
13.3.98 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	04.3.97 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	22.12.97 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	69. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	72. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
İsmail DEMİR	Mecidi AYDIN	Yakup KAYA
67. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	70. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	73. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
Mehmet MALKOÇ	Şenabettin YILDIRIM	MURAT ÇETİN
8. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	71. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	74. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih
MUSTAFA CİDEM	Nuri TAŞKAN	Nuri TAŞKAN
AÇIKLAMA - Bu ruhsat 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır. - Bu ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine verilecektir. 1 inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2 inci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na son nüsha ise, Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir. - Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır. 4- Ruhsatın verilmesi maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır. 11- Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, kılmalı, hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkân, mağaza, pasaj içindeki dükkan bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınıflı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir. 36- Alıt olduğu yıl: İnşaatın m² birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır. 37- Yapının arsa değeri: En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. (*) 38- Toplam Maliyet: İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir. 39- İskeletin cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 40- İskeletin dolgu maddesi: Saç çelik levha, beton blok, briket, tuğla ahşap, taş, gaz beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 41- Yığma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir. 44- Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır. 51- Taahhüdü, Fenni mes'ulden alınacak Noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır. (*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir.		

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

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

TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 8737

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


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

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

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

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

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





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

YAPI KAYIT BELGESİ



C5091000512708701

Belge No : K4UH8F8S

Başvuru Numarası : 5137087

Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

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

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

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





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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB0100013711101

Belge No	: E1EL1CMT
Başvuru Numarası	: 5137111
Düzenleme Tarihi	: 04.05.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İ:ANKARA, İlçe:ÇANKAYA, Mahalle:BİRLİK, Cadde/Sokak:428 CADDE, Dış Kapı No:9, Ada:26792, Parsel:22
Arsa Alanı	: 813,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 381,93 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 3

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

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



bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 16.9.1997 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 1.760,69 Asla/Paseli/Pafla: 26792 / 22 UAVT Bina No: 111127346 Adı: Birlik Mah. 428 Sk. No:9 Adres: BİRLİK MAH. 428 CAD. NO: 9 ÇANKAYA/ANKARA	Verişi Tarihi: 13.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: D	
Sahibinin Adı Soyadı: Birlik Mah. 428 Sk. No:9		

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ..

Düşük

SERA GAZİ EMİSYONU

Düşük

A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ..

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	249.427,73	173,89	0,00	0,00	E
Isıtma	202.529,72	141,20	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	23.861,13	16,64	0,00	0,00	F
Soğutma	8.972,13	6,26	0,00	0,00	D
Havalandırma	3.756,07	2,62			D
Aydınlatma	10.308,67	7,19			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M24067DECD849	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Verişi Tarihi:	13.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.2.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	6	Duvar Ağırıklı U Değeri:	1,56	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina iç bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırıklı U Değeri:	3,02		Sıvalar, Şaplar ve Diğer Hangi Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği (m):	3,05	Kiriş Ağırıklı U Değeri:	3,02		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı (m²):	1.760,69	Tavan Döşeme Ağırıklı U Değeri:	1,93		Kaplamalar		
İklimlendirilen Alan (m²):	1.434,39	Konsol Döşeme Ağırıklı U Değeri:	0,00		Kalıp Duvarlar (Hangi Tutarları dahi)		
Net Alan (m²):	1.342,79	Çatı Ağırıklı U Değeri:	0,31		Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)		
Toplam Zon Adedi:	7	Pencere Ağırıklı U Değeri:	1,70		Isı Yalıtım Malzemeleri		
İklimlendirilen Zon Adedi:	6	Kapı Ağırıklı U Değeri:	5,50				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 923,66

Tipi:	Dolgu Duvar
Alan (m²):	923,66
U Değeri:	1,56
Kalınlık (m):	0,02 / 0,19 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Çerçeve Alanı (m²): 332,14

Tipi:	Kolon/Barme
Alan (m²):	86,27
U Değeri:	3,02
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alan (m²):	245,87
U Değeri:	3,02
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı (m²): 471,41

Tipi:	Temel
Alan (m²):	471,41
U Değeri:	1,93
Kalınlık (m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı (m²): 504,05

Tipi:	Teras
Alan (m²):	504,05
U Değeri:	0,31
Kalınlık (m):	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,10 / 0,03

Toplam Pencere Alanı (m²): 260,25

Tipi:	2007 Öncesi - Isı ve Güneş Kontrolü Yalıtım Camları (4+12mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	Alan (m²):
			260,25

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numerası:	M240670ECD849	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	13.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	13.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0160
İptal Edilen EKB No:		İmza:



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 6

Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	6	Bağlı Zon Adedi:	6
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Konumu:	Mahal
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kazanlar	Sistemin Tipi:	Elektrikli Depolamalı Su Isıt
Sistemin Gücü (kW):	155	Sistemin Gücü (kW):	2
Yakıt Tipi:	Doğal Gaz	Sistemin Gücü (kW):	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:	Yok		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	6	Bağlı Zon Adedi:	6
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havaland
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Bağlı Zon Adedi:	Yok
Sistemin Gücü (kW):	89		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatör Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 7		LED20T-1500 (20 W) (1500 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 4.104,00		Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen)	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 298.700,00			

Kojen, Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			

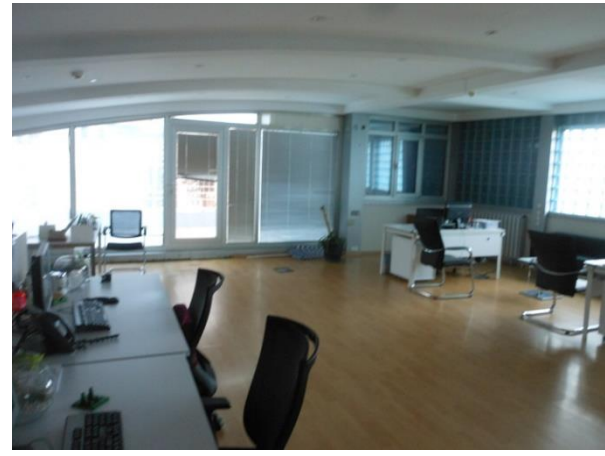
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

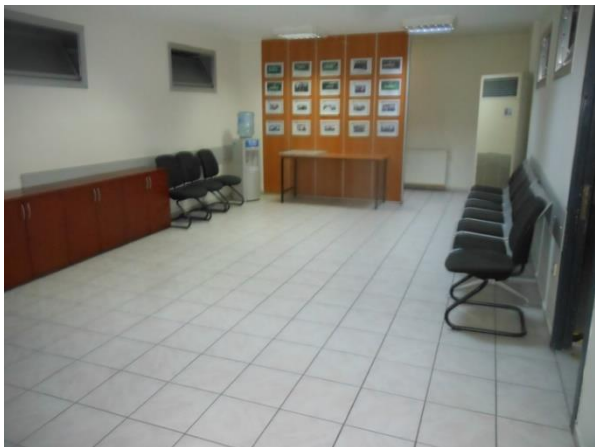
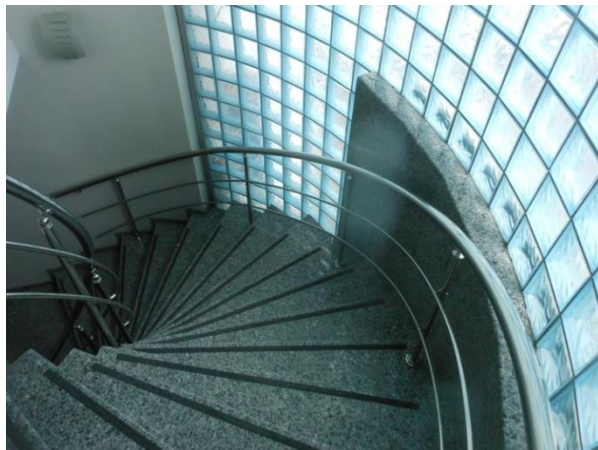
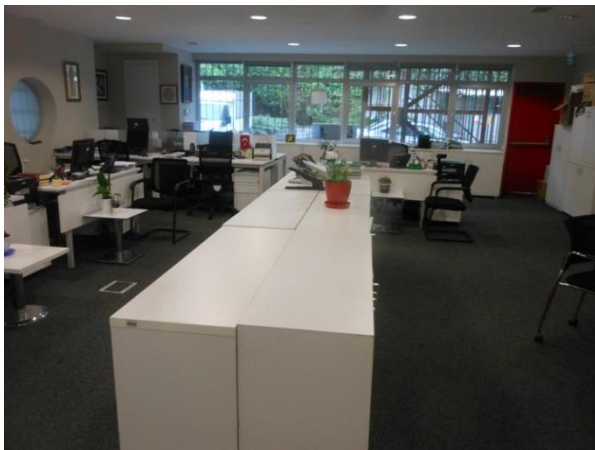
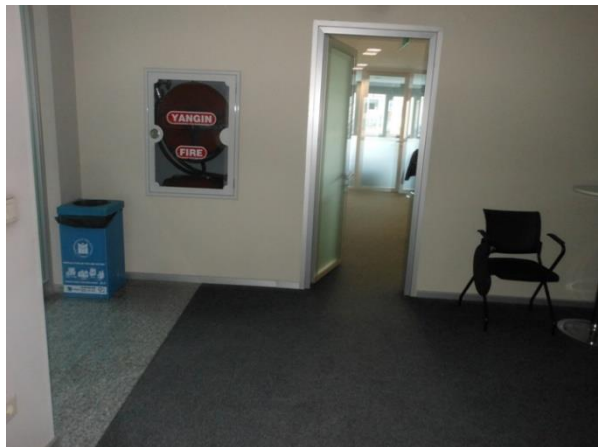
Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M24067DECD849	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.2.2020	Firma:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.2.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

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

Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan