

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

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00063

Değer Tarihi: 30.06.2020



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:	:	25.06.2020- 30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00063
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 Ada 2 Parselde kayıtlı “Kargir Dükkân” nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Ostim OSB Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı, No:32 Yenimahalle/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	354,12m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	500m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.094.000
KDV Dâhil	3.650.920

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	11.600
KDV Dâhil	13.688

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Yenimahalle İlçesi	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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.....	15
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22



6.4.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00063

Raporun Türü : Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17181 ada 2 parselde kayıtlı "Kargir Dükkân" nitelikli taşınmaz güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 25.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi :Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, 17181 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Dükkân” nitelikli taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

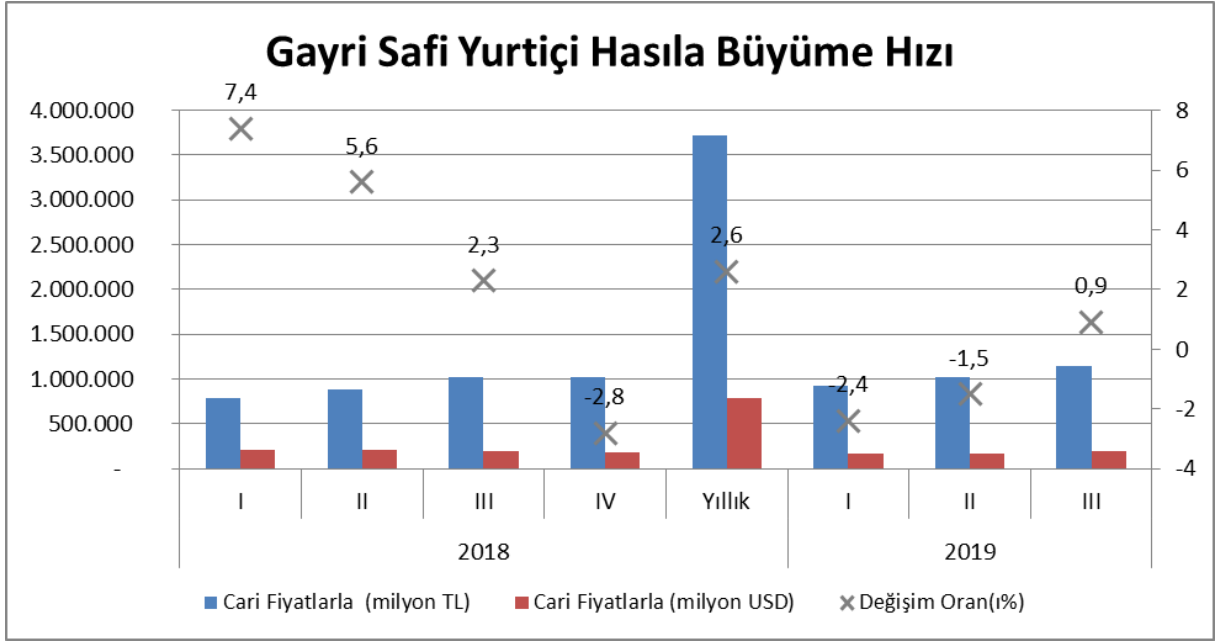
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

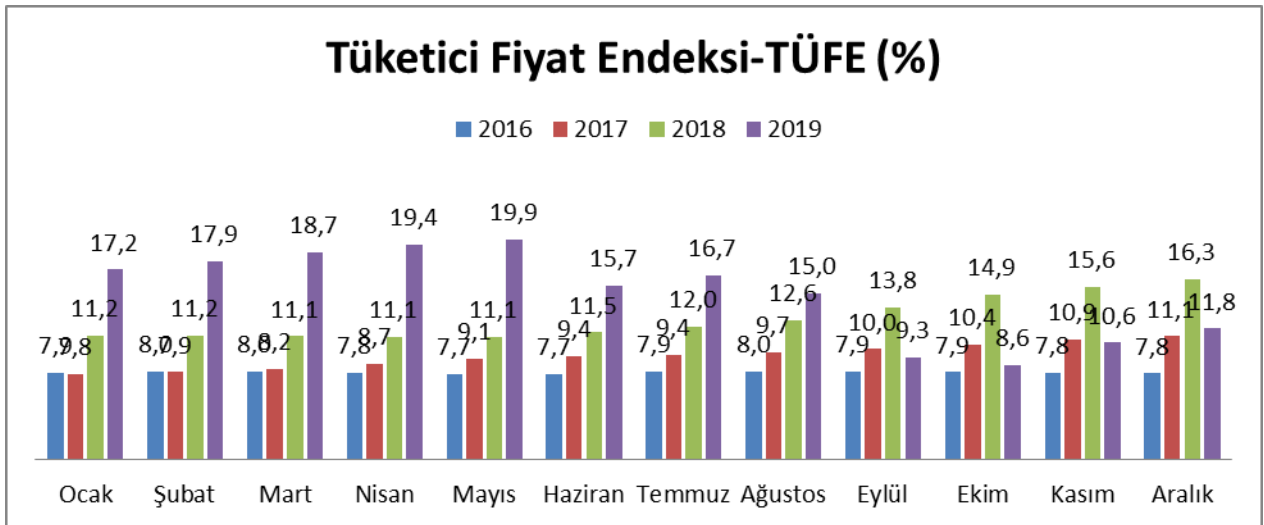
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



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



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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 öngörülemezle 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 Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle Ankara'nın kuzeybatısında yer alan ilçedir.

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



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

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

Yenimahalle İlçesi'nin, 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 687.093 kişidir. İlçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 12,18'ini oluşturmaktadır.

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen 04.05.2020 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

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

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

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

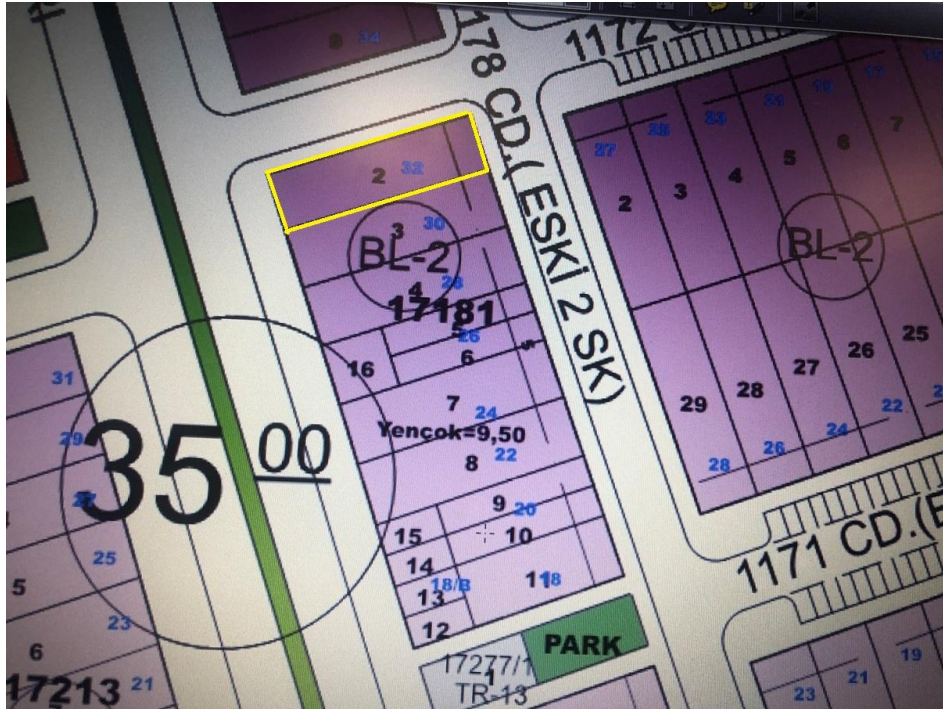
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 13.03.2018 tarihinde 13509 yevmiye no'su ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 3302 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

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

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

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

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05.2019 tarihinde toplam 500 m2 alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Fiili alan ile yapı kayıt belgesi düzenlenmiş kapalı alan uyumludur. Asma kat haricinde kullanım niteliğine bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu imalatlar basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

Taşınmaza ait 17.2.2020 tarih M2406B75F95E4 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

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

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

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

Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500 m2 alan için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Bu sebeple mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu düşünülmektedir. Tebliğin ilgili maddesi uyarınca taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Gayrimenkul 354,12m² yüzölçümünde, köşe konumlu, düz topoğrafik yapıdaki parsel üzerinde yer almaktadır. Batı cepheden 100. Yıl Bulvarı, kuzey cepheden 1172. Cadde ve doğu cepheden 1178. Cadde cephelidir. Ön cepheden 100. Yıl Bulvarı cepheli bina, arka cepheden 1178. Cadde cephelidir. Her iki cepheden girişi mevcuttur.
- Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum+ zemin+ asma katlı toplam 450 m² alanlı yapı bulunmaktadır.
- Bodrum kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200 m² alanlıdır. 10 m*20 m ölçülerindeki bodrum kat açık alan şeklindedir. Fiili durumda bodrum katta arşiv, sistem odası, su deposu, kasa, kazan dairesi ve depo bulunmaktadır.
- Zemin Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200 m² alanlıdır. 10 m*20 m ölçülerindeki zemin katın bulvar cephesi 10 m'dir. Açık alan şeklindeki zemin katta arka cephede büro ve soyunma odası belirtilmiştir. Ön ve arka cepheden giriş belirtilmiştir. Fiili durumda girişte açık alan, arka cephede açık alandan bölümlendirilmiş, mutfak, bay-bayan wc bölümleri yer almaktadır.

- Asma Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 50 m² alanlıdır. Fiili durumda asma kat 50 m² genişletilmiş ve fiili alan toplam 100 m² olmuştur. Açık alan şeklindeki asma katta açık alandan alüminyum camlı doğrama ile bölümlendirilmiş ofis bulunmaktadır.
- Toplam fiili alan 500 m²'dir.
- Dış ön cephe alucobond kaplama olup; diğer cepheler dış cephe boyalıdır. Doğramalar alüminyum camlı doğramadır. Asma katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Zemin katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Bodrum katta zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar saten doyalı olup, tavan spot aydınlatmalı asma tavandır. Isıtma kombi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır. Arka bahçe açık otopark olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500 m² alan için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Fiili alan ile yapı kayıt belgesi düzenlenmiş kapalı alan uyumludur. Asma kat haricinde kullanım niteliğine bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu imalatlar basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- Gayrimenkul içerisinde yapılan dekoratif değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank tarafından Ostim Şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Bölgede arsa ve kapalı alan yüzölçümü küçük işyerleri bulunmaktadır. Bun nedenle küçük ölçekli imalathaneler tarafında tercih edilmektedir.
- Bölgede sıkışık bir yapılaşma dokusu mevcuttur.

Fırsatlar

- Bölgede boş parsellerde son yıllarda iş merkezlerinin inşa edilmesi ile özellikle ana akslar üzerinde ticari kullanıma yönelik potansiyel artmıştır.
- Bölgede Ostim Ticaret Üniversitesi kurulmuş ve öğrenci alımına başlamıştır.

Tehditler

- Ankara İli'nde yeni organize sanayi bölgelerinin açılmış olup Ostim Organize Sanayi Bölgesi içerisinde arsa ve işyeri ölçümlerinin küçük olması nedeniyle orta ve büyük ölçekle sanayi tesisleri bölgeden yeni organize sanayi bölgesi alanlarına taşınmaktadır.

- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileyeceği ve bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunması.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.5 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 karşılaştırılması 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, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/inaaat 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 değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü 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

düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltilme 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.

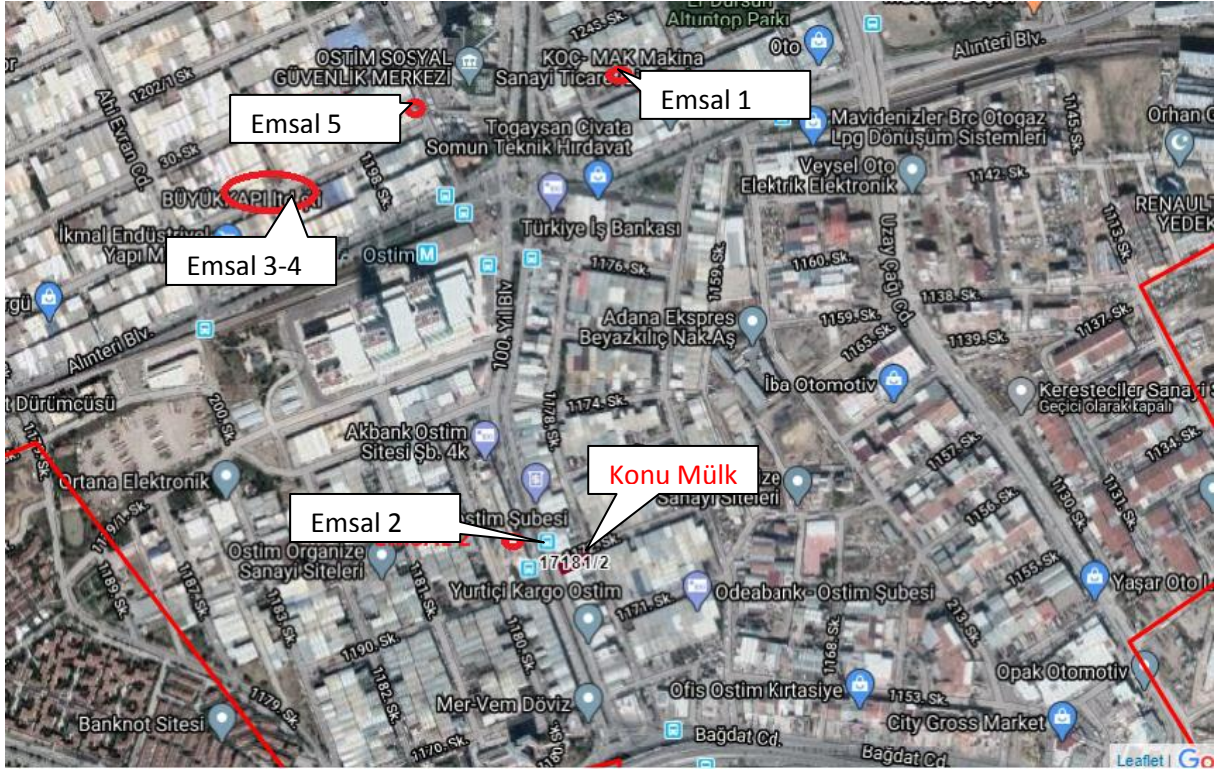
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan emsal gayrimenkuller aşağıda tablo halinde gösterilmiştir. Emsallerde 2. bodrum katlar 1/5, 1. bodrum katlar ¼, asma katlar ½, 1. normal katlar ise 4/10 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	31/A Sokak	450	275	2.250.000 TL	8.182 TL	Güneyce Emlak, 0532 226 07 77	Bulvardan iç kesimde 200 m2 zemin+200 m2 bodrum+50 m2 asma kat olmak üzere 450m2 alanlı imalathane. 200 m2 bahçesi de kapatılmıştır.
2	100. Yıl Bulvarı	120	90	1.250.000 TL	13.889 TL	Eskidji Ostim, 0553 949 87 65	100. Yıl Bulvarı üzerinde Bosna İş Merkezi'nde 60 m2 zemin+60 m2 asma kat olmak üzere 120 m2 alanlı dükkan
3	100. Yıl Bulvarı	350	325	2.200.000 TL	6.769 TL	Remax Karem, 0532 726 67 34	Bulvardan iç kesimde 300 m2 zemin+50 m2 asma kat olmak üzere 350 m2 alanlı imalathane.
4	100. Yıl Bulvarı	870	579	4.500.000 TL	7.772 TL	Eskidji Ostim, 0553 949 87 65	420 m2 arsa üzerinde inşa edilmiş 360 m2 zemin+150 m2 asma kat+360 m2 1. kat olmak üzere 870 m2 alanlı imalathane
5	30. Sokak	1250	632,5	4.000.000 TL	6.324 TL	Empa Gayrimenkul, 0507 869 36 83	Bulvardan iç kesimde 550 m2 arsa üzerinde yer alan 450 m2 1. bodrum + 350 m2 2. bodrum+450 m2 zemin+200 m2 teraslı imalathane



Satılık Emsal Krokisi



Küçük sanayi kullanımına yönelik projelendirilmiş ve inşa edilmiş işyerleri, bodrumlu veya bodrumsuz olmak üzere tip proje ile inşa edilmiştir. 100. Yıl Bulvarı üzeri, özellikle, sanayi sitesinin giriş kısmı (gayrimenkulün bulunduğu kesim) büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüş, banka şubeleri, restoran ve showroom gibi ticari kullanımların yer seçmesi ile kira ve satış fiyatları geçmiş yıllara göre yükselmiştir. Bölgede doluluk oranları yüksektir. Mevcut kiralarla talep edilen satış fiyatları kıyaslandığında geri dönüş sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıktığı görülmektedir. Emsal 1, 3, 4, 5, 6 bulvardan iç kesimde yer alan imalathanelerdir. Emsal 2, gayrimenkulün karşısında bulvar cepheli, iş merkezinde yer alan dükkândır. Gayrimenkulün avantajı, 100. Yıl Bulvarı üzerinde, OSTİM OSB girişinde, banka şubelerinin bulunduğu ticari açıdan hareketli noktada yer almasıdır. Köşe konumlu gayrimenkul arka cepheden sokak cepheli olup, iki cepheden girişi mevcuttur. Bulunduğu noktada araç ve yaya trafiği yoğundur.

Bu yüzden emsallerde 2 No'lu emsal harici emsallerde yüksek konum düzeltmeleri uygulanmıştır. Ayrıca konu mülk banka şubesi olması nedeniyle oldukça bakımlı durumdadır ve iyi dekore edilmiştir. Bu yüzden emsallere göre yüksek yaş/ inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Satılık Dükkan				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	2.250.000	1.250.000	2.200.000	4.500.000	4.000.000
Pazarlık Payı	20%	20%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.800.000	1.000.000	1.980.000	4.050.000	3.600.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	275	90	325	579	632,5
Birim M2 Değeri	6.545	11.111	6.092	6.995	5.692
Konum Düzeltmesi	35%	0%	35%	35%	35%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-25%	0%	10%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>50%</i>	<i>-10%</i>	<i>50%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	9.818	10.000	9.138	11.192	9.107
Ortalama	9.851 TL				

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş birim m² değeri 9.851 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan "Kargir Dükkan" nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
500	300	9.851 TL	2.955.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün değeri 2.955.000TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

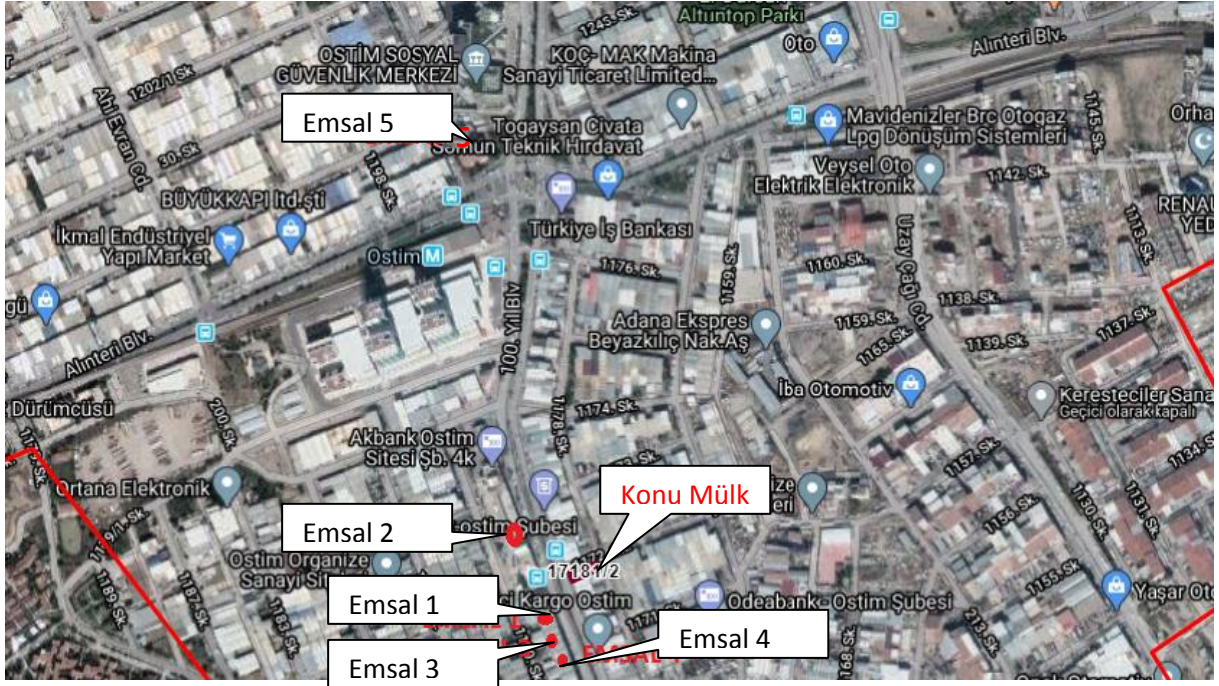
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EM SAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	100. Yıl Bulvarı	300	250	8.000 TL	32 TL	Mal Sahibi, 0542 251 90 21	Gayrimenkulün karşısında 200m2 zemin+100m2 asma kat olmak üzere 300m2 alanlı dükkan aylık 8.000TL'den kiralıktır.
2	100. Yıl Bulvarı	120	90	6.000 TL	67 TL	Eskidji Ostim, 0553 949 87 65	100. Yıl Bulvarı üzerinde Bosna İş Merkezi'nde 60m2 zemin+60m2 asma kat olmak üzere 120m2 alanlı dükkan
3	100. Yıl Bulvarı	200	150	5.500 TL	37 TL	Mal Sahibi, 0532 211 83 30	Gayrimenkulün karşısında 100m2 zemin+100m2 asma kat olmak üzere 200m2 alanlı dükkan aylık 5.500TL'den kiralıktır.
4	100. Yıl Bulvarı	80	80	5.000 TL	63 TL	OSB Emlak, 0507 587 22 22	100. Yıl Bulvarı üzerinde 80m2 alanlı dükkan aylık 5.000TL'den kiralıktır.
5	30. Sokak	1.250	632,5	15.000 TL	24 TL	Empa Gayrimenkul, 0507 869 36 83	Bulvardan iç kesimde 550m2 arsa üzerinde yer alan 450m2 1. bodrum+350m2 2. bodrum+450m2 zemin+200m2 teraslı imalathane



Emsal Kroki

Emsal 1, 2, 3, 4 gayrimenkulün karşı cephesinde, bulvar cepheli dükkânlardır. Emsal 5 bulvardan iç kesimde yer alan imalathanedir. Karşı tarafta yer alan gayrimenkullerin bulunduğu yönde hareketlilik daha azdır. Ticari hareketlilik daha çok konu mülkün ve bankaların bulunduğu taraftadır. Ayrıca konu mülk köşe konumlu olduğundan yüksek şerefiyelidir. Bu yüzden konum ve şerefiye düzeltmesine gidilmiştir. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve şerefiyelerine (köşe olma durumlarına) göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Büyüklükler çok yakın olduğundan büyüklük düzeltmesi yapılmamıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	8.000	6.000	5.500	5.000	15.000
Pazarlık Payı	8%	15%	8%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	7.360	5.100	5.060	4.250	14.250
Büyükük(m2)	250	90	150	80	632,5
Birim M2 Kirası	29	57	34	53	23
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	35%
Büyükük Düzeltmesi	0%	-25%	-15%	-25%	10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>-15%</i>	<i>-5%</i>	<i>-15%</i>	<i>60%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	32	48	32	45	36
Ortalama	38,8 TL				

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş aylık birim m² kira değeri 38,8 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir Dükkan” nitelikli gayrimenkulün aylık kirası aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)
500	300	38,8 TL	11.628 TL	11.600 TL

Gayrimenkulün aylık kirası 11.600TL olarak takdir edilmiştir.

4.000.000 TL’ye satışta olan bir taşınmazın kira geliri 15.000 TL’dir.

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

Kapitalizasyon oranı 15.000 TL/ay X 12 Ay /4.000.000 TL=0,045 olarak hesaplanmıştır.

Emsal taşınmazlardan (satılık emsal olan emsal 6 üzerinden) kapitalizasyon oranı 0,045 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
500	300	38,7 TL	11.613 TL	11.600 TL	139.200 TL	0,045	3.093.333 TL	3.094.000 TL

Gelir Yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri 3.094.000 TL olarak takdir edilmiştir.



6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 11.600 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme 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 taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	17181 Ada 2 Parsele Kayıtlı Kargir Dükkan
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.955.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.094.000 TL

Her iki yöntem ile ulaşılan değerler birbiri ile uyumludur. Mevcut kiralarla talep edilen satış fiyatları kıyaslandığında geri dönüş sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıktığı görülmektedir. Bu da talep edilen fiyatların yüksek olduğunun önemli bir göstergesidir. Gelir yaklaşımında kullanılan veriler ve geri dönüş sürelerinin piyasa koşulları ve kendi içerisinde daha tutarlı olduğu ve gayrimenkulün değerini daha iyi yansıttığı değerlendirilmiş olup nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınarak taşınmazın değeri 3.094.000 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00015 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00015 rapor 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

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "işyeri" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.094.000
KDV Dâhil	3.650.920

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	11.600
KDV Dâhil	13.688

1. Tespit edilen bu değer 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 Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje
5. Vaziyet Planı
6. Bağımsız Bölüm Listesi
7. Kat Planları
8. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Fotoğraflar
12. SPK Lisans Örnekleri
13. Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:54

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
180320354759	2020-05-04-20.12.178364	35475

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	17181/2
Taşınmaz ID:	3204597	Yüzölçüm (m²):	354.12
İl / İlçe	ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenimahalle TM		
Mahalle / Köy Adı:	OSTİM M		
Mevki:			
Çift / Sayfa	13/1262		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

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

Sayı : İMR-189 - 2454
Konu : 17181 ada 2 parsel Hk.

21./05/2020

ŞEKERBANK T.A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Birlik Mahallesi.428.Cadde No:9 Çankaya/ANKARA

İlgi: a- 27.04.2020 tarihli dilekçeniz
b- 07.05.2020 tarih ve 3861 sayılı Yenimahalle Belediyesi yazısı

İlgi (a) da kayıtlı dilekçeniz ile Ankara İl Yenimahalle İlçesi 17181 ada 2 parsel de kayıtlı taşınmaza ait imar durum yazısının tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

OstİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğümüz sınırları içerisinde bulunan 17181 ada 2 parselin imar durumu; blok nizam 2 kat yükseklik 9,50m ve çekme mesafesi 5m olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederiz.

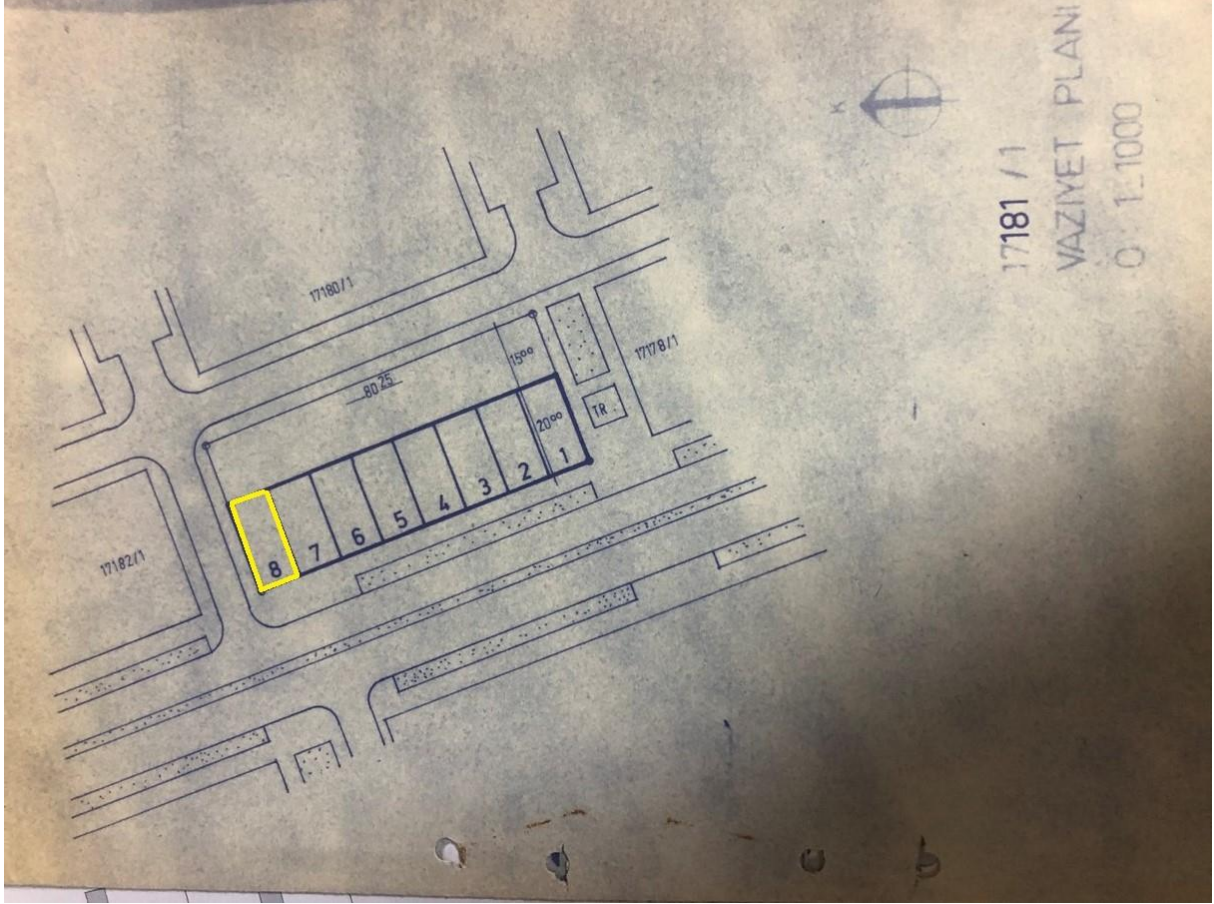

Adem KRİCI
Bölge Müdürü

Resmî Bilgi İçin: M. Erkan DEMİRBAŞ - İnşaat ve Ruhsat Knt. Şt. Tel: 312 385 50 90/1214 e-mail: erkan.demirbas@ostim.org.tr



OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ - OSTİM ORGANIZED INDUSTRIAL REGION
190. Yıl Bulvarı No: 191/A.06870 OSTİM / Ankara - TÜRKİYE Tel: +90 312 385 50 00 Faks: +90 312 354 58 00
ostim@ostim.org.tr www.ostim.org.tr

Onaylı Mimari Proje Vaziyet Planı

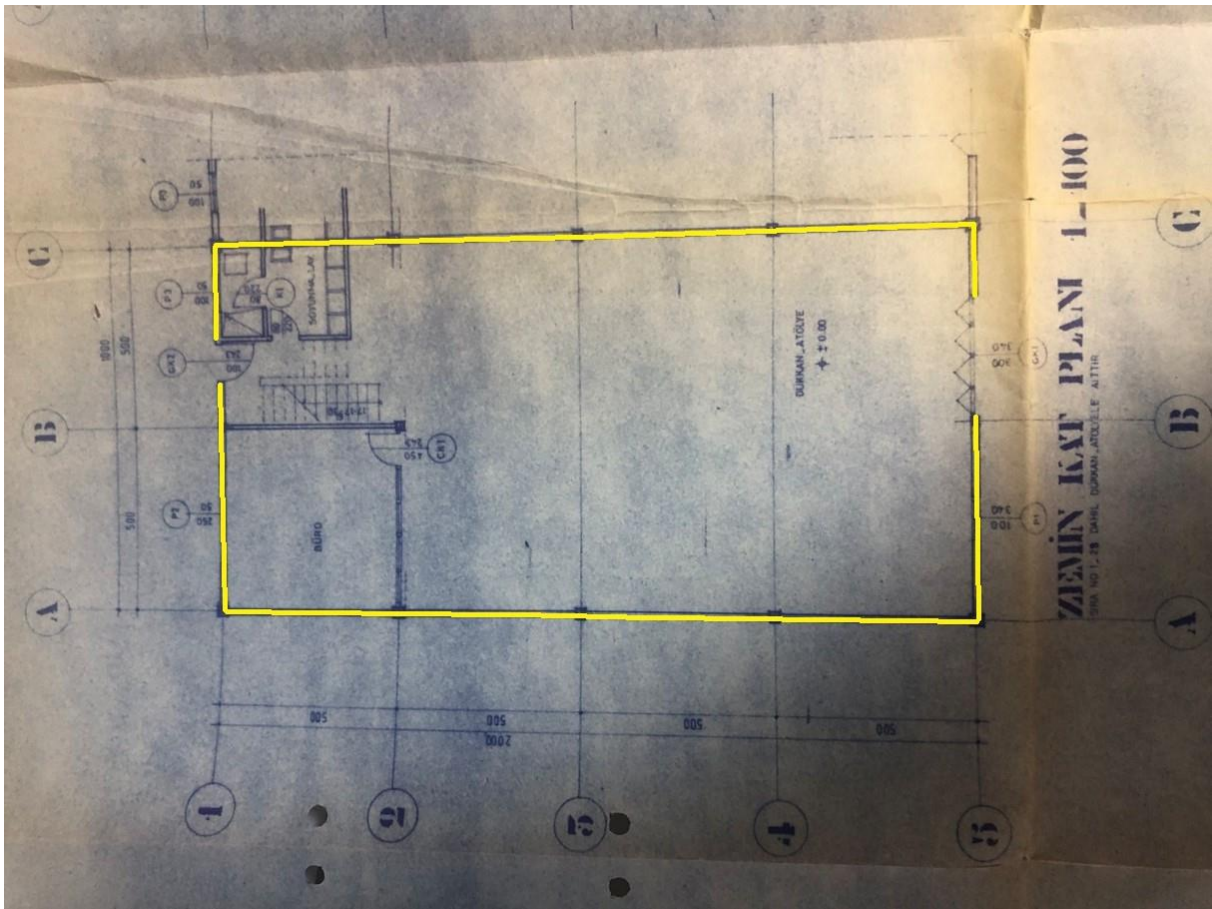
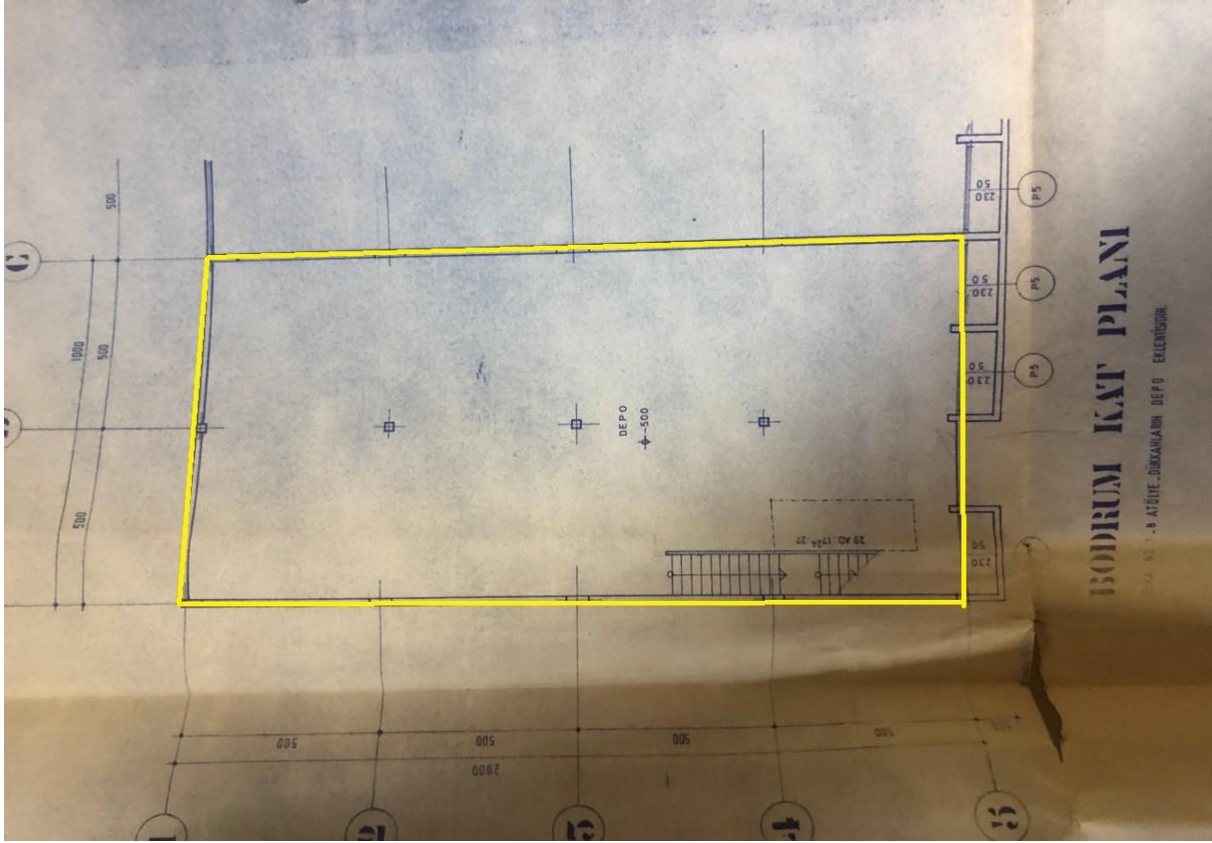


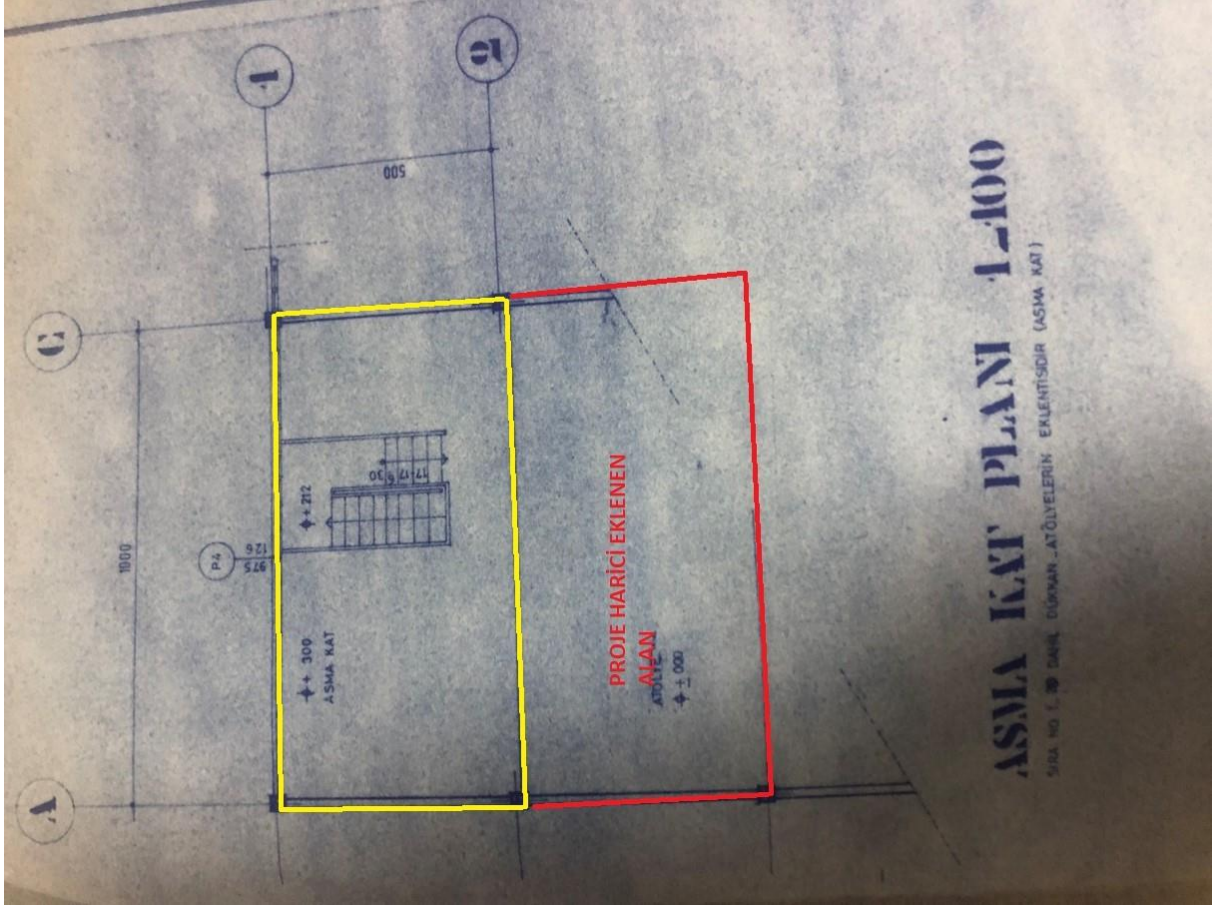
Bağımsız Bölüm Listesi

BAGIMSIZ BOLUM LİSTESİ

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

Kat Planları





Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Tarih: 27/4/1988
Sayı: 2295/88

Başvuru Kayıt: İnşaat Ruhsatı
Tarih: 21/6/1988
No: 32457

Yapı Kullanma İzin Belgesi
 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

BÖLÜM I — Yapının Yeri (Adresi)

İLÇESİ	Yenişehir
Semti	Geniş
Mahallesi	
Sokağı	
Bina Numarası	11. Blok
Pafta Numarası	
Aks Numarası	17381
Parcel Numarası	
İmar miktarı	
İmar durum tarihi no.	
Proje tasdik tarihi	870/4-3-1988

BÖLÜM II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

Özet Kişi İsmi, Soyadı ve Adresi	S.B. AKKARA Yığılcık
Resmî Daire veya Kuruluş İsmi	Sanayi Sitesi Yapı Kooper. Y.Mob.
Yapı Kooperatifi İsmi	
Diğer Şirket veya Kurum İsmi	
YAPI SORUMLUSU ALAN V. ÖT. B. SİBİ	
Adı, Soyadı ve Ünvanı	Mustafa ÖZÜT
Adresi	İstanbul

BÖLÜM III — Belgenin Kapsamı :

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

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

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

BÖLÜM V — Yapının Kullanma amacı ve yüzölçümü :

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

BÖLÜM VI — Yapının Kat sayısı ve yüksekliği:

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

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

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

Tapu tahsis belgesinin verildiği tarih :

Tapu Tahsis Belge No. :

Tapu Tahsis Yevmiye Yevmiye kayıt tarihi :

Tapu Tahsis Yevmiye Kayıt No. :

BÖLÜM VII — Bina ile ilgili özellikler:

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

BÖLÜM VIII — Belediye Geliri :

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

NOT: Yukarıda ilgili bölümlerde tanımlanan ve özellikleri belirtilen yapının belge no lu Y.Ö.T.B. kararına, Fen ve Sağlık koşullarına uygun olduğu görülerek yapının toplam harcı 264.1988 tarih ve 306.958 sayılı makbuzla müdürlüğü müz emanet hesaplara alınarak 2981 sayılı yasanın 9 ve 15. maddesine istinaden işbu belge düzenlenmiştir.

Fenni Mesul
Belgeyi Tanzim Eden
Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Şb. Şefi

Cemal KARAKUŞU
İng. Tecnisyeni
Hikmet ÖZÜT
Mimar

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
FEN VE SAĞLIK BÖLÜMÜ


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


CSBN1000513833701

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:ANKARA, İlçe:YENİMAHALLE, Mahalle:OSTİM,
Cadde/Sokak:100. Yıl Bulvarı, Bina:32,
Ada:17181, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı : 500,00 m²
Arsa Alanı : 354,12 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

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



bepTR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
<p>Tipi: İşyeri Binası</p> <p>İnşaat Ruhsat Tarihi: 27.4.1988</p> <p>Teddit Tarihi:</p> <p>Toplam Alan: 500,00</p> <p>Ada/Parçe/Pafta: 17181 / 2</p> <p>UAVT Bina No: 109207977</p> <p>Ada: Ostim Mah. 100. Yıl Bulv. No:32</p> <p>Adres: OSTİM OSB MAH. 100.YIL BULVARI NO: 32 YENİMAHALLE/ANKARA</p>	<p>Veriliş Tarihi: 17.2.2020</p> <p>Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030</p> <p>Performans Sınıfı: C</p> <p>Emisyon Sınıfı: C</p>	
Sahibinin Adı Soyadı: Ostim Mah. 100. Yıl Bulv. No:32		

ENERJİ PERFORMANSI
Yıllık

ORAN

82

SERA GAZI EMİSYONU
Yıllık

67,19 kg eq CO₂/m²Yıl

ORAN

82

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI
ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² yıl)	
Toplam	70.660,47	235,56	0,00	0,00	C
Batma	14.187,23	47,29	0,00	0,00	C
Sahibi Sıcak Su	2.381,57	7,94	0,00	0,00	E
Soğutma	45.292,24	150,97	0,00	0,00	D
Havalandırma	965,95	3,22			D
Aydınlatma	7.842,48	26,14			A
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2406875F95E4	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030		
İptal Edilen EKB No:	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
	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.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan