

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

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00085



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:	:	30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Revize Rapor Numarası	:	SKR-2020-00085
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Kalecik İlçesi, Cuma Mahallesi 12 Ada 13 Parselde Kayıtlı "Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şenyurt Mahallesi Prof. Günel Akbay Sokak No:17 Kalecik/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	5.254,53 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	1.898 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret +Konut Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.480.000
KDV Dahil	1.746.400

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.100
KDV Dahil	4.838

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Ankara İli.....	9
4.3.2	Kalecik 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	12
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	14
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.....	15
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	15
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	19
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	20

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	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	26
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine 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-2020-00085

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 30.05.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 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 tesis işgalli durumda olması nedeniyle müşteri tarafından tesis içerisine girilmemesi, tespitlerin dışarıdan ve uydu görüntüsü üzerinde yapılması talep edilmiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara İli, Kalecik İlçesi, Cuma Mahallesi, 12 ada, 13 parselde kayıtlı 'Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası' nitelikli taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasının 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.

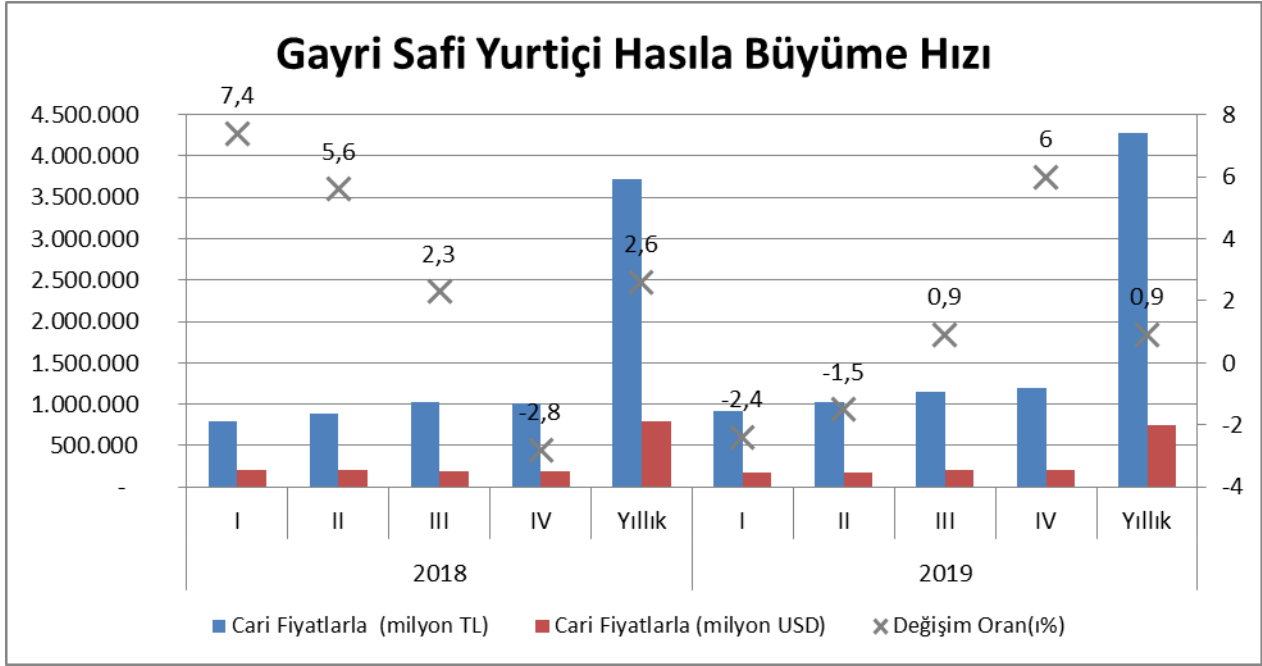
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

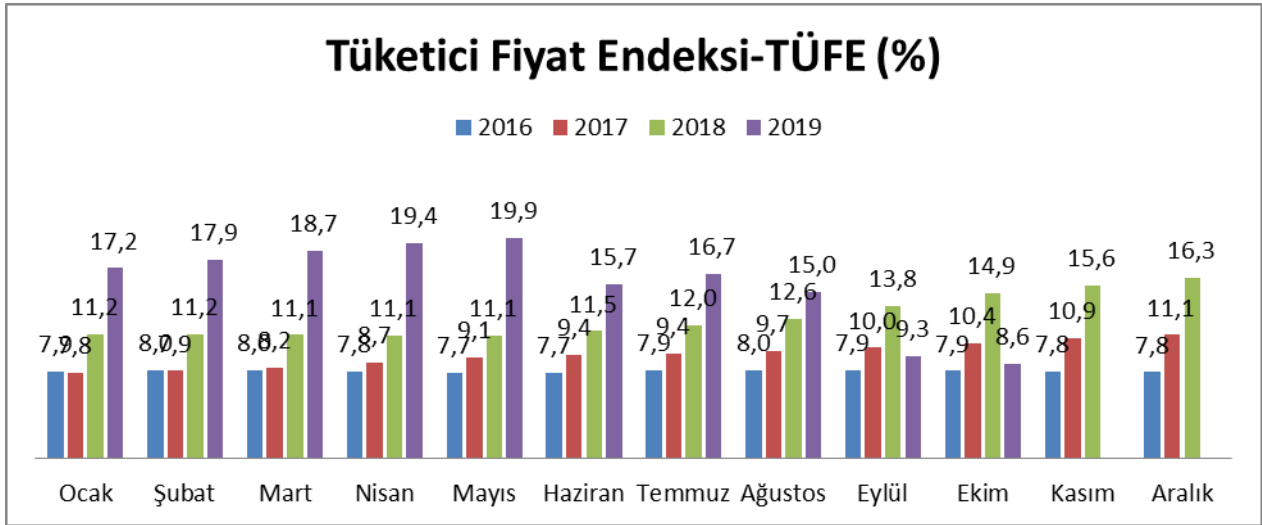
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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

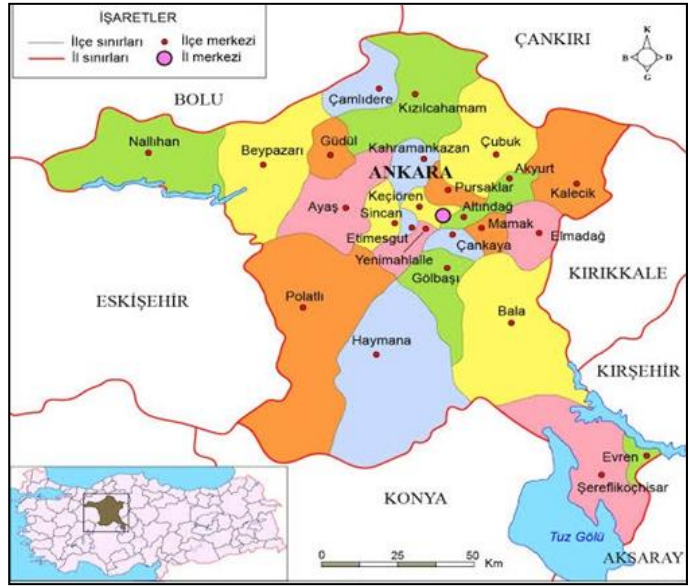
Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1425 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

4.3.2 Kalecik İlçesi

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

İlçe, kısmen engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bu durum, ilçenin doğu ve güney kesimlerinde daha belirgindir. İlçe topraklarının kuzey - güney kesimleri arasında kuzeye doğru genişleyen bir biçimde Kızılırmak nehrinin yatağı uzanır.



Bölgede nüfusun başlıca ekonomik faaliyet alanı ve temel geçim kaynağı tarımdır. Tarımsal üretimde modern teknoloji gereklerine son yıllarda uyulmaktadır. Tarım arazisinin yaklaşık 7.000 hektarı sulanmaktadır. Bunun büyük bölümü pompaj sistemi ile Kızılırmak'tan sulanmaktadır. 22.000 hektar tarım arazisinden yıllık ortalama 44.000 ton buğday önde gelmektedir. 1.100 hektar araziden 30.000 ton şeker pancarı 15.000 ton domates 12.000 ton kavun, 5000 ton fasulye üretimi yapılmaktadır. Meyve ziraatında ise yıllık ortalama 6.875 ton elma, 35.000 ton üzüm, 640 ton armut ve 1.150 ton ayva üretilmektedir. İlçede 4 faal köy kalkınma kooperatifi vardır. Esnaf Kefalet Koop. Halk Bankası ile işbirliği içerisinde çalışmaktadır. Son zamanlarda Kalecik Karası üzüm bağlarına ağırlık verilmiş olup ilçede 2 adet şarap fabrikası yapılmıştır. 2200 hektar arazide ise bağ dikimleri devam etmektedir. Kalecik nüfusu 2019 yılı ADNKS sistemi sonuçlarına göre 13.234 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 04.05.2020 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

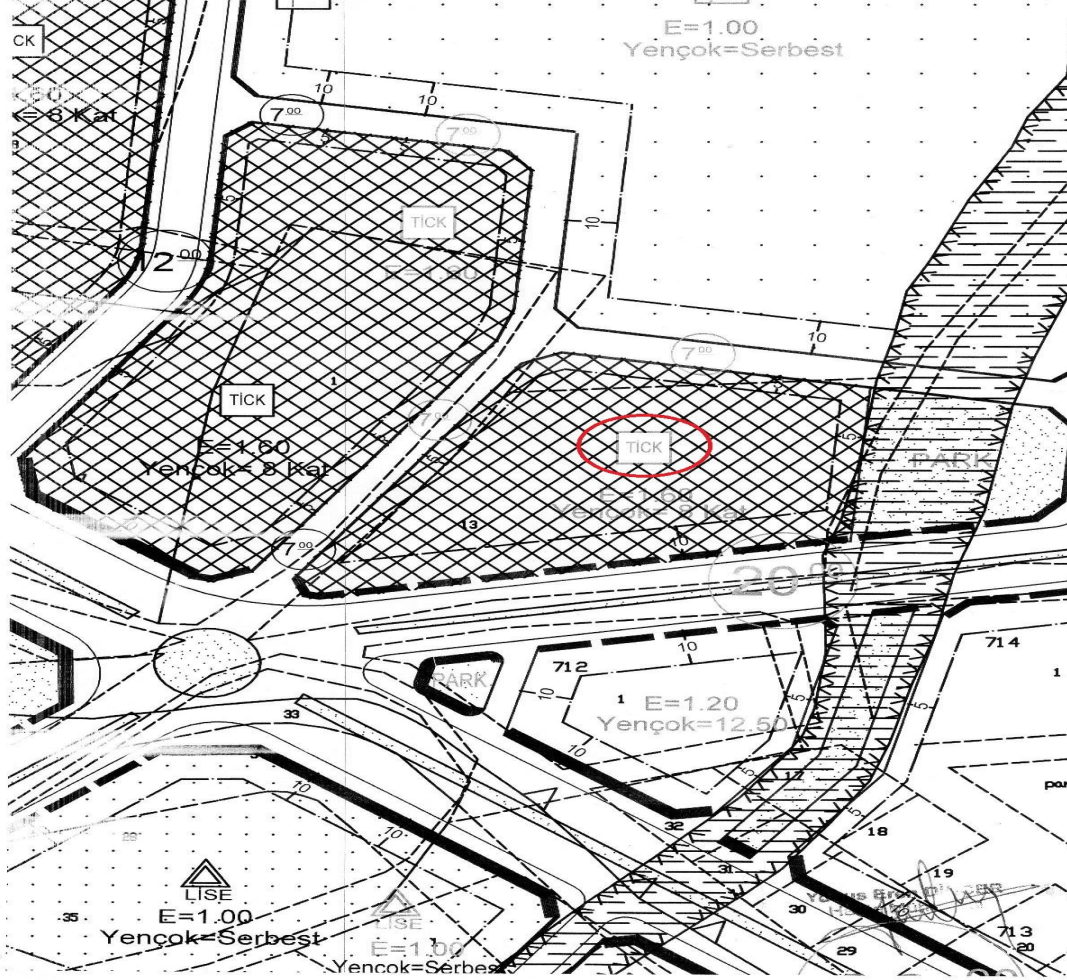
29.03.2018 tarih 804 yevmiye numarası ile Ticaret Şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmış ve konu mülk Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 221 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul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

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

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Mevcuttur.

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

Tesis idari binasına ait 31.03.2020 tarih, M240682C5C04B numaralı enerji kimlik belgesi mevcut olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu G 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 yapıya ilişkin yapı denetimi Aksiyon Yapı Denetim ve Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, Kalecik Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Gayrimenkule ait imar arşiv dosyasında; 2.100 m² alan için alınmış (Konsantre Meyve Suyu: 1400 m², Soğuk Hava Deposu: 200 m², İdare Binası: 500 m²) 11.04.2007 tarih 2007/07 ruhsat numaralı tadilat yapı ruhsatı, 715 m²'lik konsantre meyve suyu tesisi için alınmış 30.01.2008 tarih 2008/01 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Dosya içerisinde gayrimenkule ait mimari proje bulunamamıştır. Mal sahibi tarafından fiili kapalı alanlar tarafımıza beyan ile bildirilmiştir. Uydu görüntüsü üzerinden yapılan ölçümde bu alanlar teyit edilmiştir. Mal sahibi tarafından taşınmazın 1.183,00 m²'lik alanı için U9DDF7R7 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Taşınmazın mevcut durumunda ise alan dağılımları şu şekildedir. İdari bina 500 m², idari ofis 200 m², soğuk hava deposu-1 50 m², soğuk hava deposu- 2 150 m², meyve suyu konsantre tesisi -1.465 m², meyve suyu konsantre tesisi-2.465m², stok alanı 33 m²'dir. Toplam kapalı alan 1.863 m²'dir. Ayrıca 35 m² sundurma mevcuttur. Toplam alan 1.898 m²'dir. Yapı kullanma izin belgesine ilave alanlar için İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi ile yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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

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

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

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

Taşınmazda cins tashihi yapılmış olup “Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası” vasfındadır. Yapı ruhsatının düzenlendiği alan ile yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmiş olduğu alan farklıdır. Daha düşük bir alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 14.05.2019 tarihinde 1.183m² alan için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Böylece parsel üzerindeki tüm binalar kayıt altına alınmıştır. Kapalı alan ve sundurma alanı toplamı 1.898 m²’dir.

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	İdari Bina-Ofis (Zemin+ 1 Normal Kat) Meyve Konsantre Tesisi (Zemin Kat) Soğuk Hava Deposu (Zemin Kat)
Yaşı	:	~13
Brüt Alanı	:	İdari Bina =500 m ² İdari Ofis=200 m ² Soğuk Hava Deposu 1=50 m ² Soğuk Hava Deposu 2=150 m ² Meyve Suyu Konsantre Tesisi -1= 465 m ² Meyve Suyu Konsantre Tesisi-2= 465 m ² Stok Alanı=33m ² Sundurma= 35 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; 5.254,53 m²'lik 12 ada 13 parsel üzerinde kurulu tesistir.
- Müşteri talebi üzerine gayrimenkulün içi görülememiş olup dışarıdan değerleme işlemi yapılmıştır. Parselin güneybatı köşesinde her katı yaklaşık 250 m²'lik 2 katlı idari bina, her katı 100 m²'lik idari ofis, tek katlı 50m² ve 150 m²'lik 2 adet soğuk hava deposu, 465 m² büyüklüğünde tek katlı 2 adet meyve suyu konsantre tesisi ile 33m² stok alanı mevcuttur. Ayrıca 35 m² büyüklüğünde sundurma alanı mevcuttur. Fiili durumda toplam 1.898 m2 alan mevcuttur.
- Gayrimenkul; Prof. Gürsel Akbay Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Gayrimenkul işgalci firma tarafından depolama ve idari bina kısımları olmak üzere işyeri olarak kullanılmaktadır.
- Parsel üzerindeki yapılarda dışarıdan ve uydu görüntüsü üzerinden tespit ve ölçüm yapılmış olup yapı kayıt belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.



5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün işgalli olması nedeniyle, müşteri talebi üzerine gayrimenkul iç mekânları görülememiştir. Tespitler ve ölçümler tesis dışından ve uydu görüntüsü üzerinden yapılmıştır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

- Bölgede imar planı yapılmış olması.

Tehditler

- 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.
- Kalecik ilçesi oldukça yavaş gelişen ve dışa göç veren bir ilçedir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespiti pazar yaklaşımı ile hesaplanmış olup arsa değeri tespiti için yakın çevrede konu mülkün arsası ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Pazar yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan arsanın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık arsa emsallerinin değerlendirme yapılan arsaya göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik ve imar 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 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. Raporla 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.

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

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

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



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alan (m2)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	1. Mıntıka Mahallesi, 855 ada 2 parsel	1.269,00	300.000 TL	236 TL	Mal Sahibi, 0554 134 23 74	E:1,60, 8 kat konut alanı
2	1. Mıntıka Mahallesi	1.028,00	115.000 TL	112 TL	Ahmet Arslan Emlak, 0542 424 37 87	3 kat konut alanı
3	1. Mıntıka Mahallesi	1.036,00	116.000 TL	112 TL	Ahmet Arslan Emlak, 0542 424 37 87	3 kat konut alanı
4	1. Mıntıka Mahallesi	1.124,00	137.000 TL	122 TL	Ahmet Arslan Emlak, 0542 424 37 87	3 kat konut alanı
5	1. Mıntıka Mahallesi	996,00	111.500 TL	112 TL	Ahmet Arslan Emlak, 0542 424 37 87	3 kat konut alanı

Bölgede planlama doğrultusunda önerilen nüfus artışını destekleyen bir gelişim yaşanmamaktadır. İlçe göç veren, nüfusu azalan bir yerleşimdir. Bu nedenle düzeltmeler yapılırken bu etken göz önünde bulundurulmuştur.

Gayrimenkul konut+ticaret alanı olup, 8 kat imarlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış; ancak parselasyon planı henüz yapılmamıştır. Parselin düzenleme ortaklık payı kesintileri henüz

yapılmamıştır. Parselasyon planı sonucunda kesinti miktarları netleşecektir. Bu etken doğrultusunda düzeltme yapılmıştır. Emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

ARSA EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	300.000	115.000	116.000	137.000	111.500
Pazarlık Payı	40%	10%	10%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	180.000	103.500	104.400	116.450	100.350
Büyüklik(m2)	1.269	1.028	1.036	1.124	996
Birim M2 Değeri	142	101	101	104	101
Konum Düzeltmesi	3%	3%	3%	3%	3%
Büyüklik Düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
İmar Durum Düzeltmesi	0%	15%	15%	15%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-22%</i>	<i>-7%</i>	<i>-7%</i>	<i>-7%</i>	<i>-7%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	111	94	94	96	94
Ortalama	98 TL				

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

Net alan (m2)	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)	Brüt Metrekare Alana Göre Birim M2 Değeri
3.152,72	5.254,53	98 TL	308.966	310.000	59

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

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulde cins tahsisi yapılmış olup arsa üzerinde depo, idari ofis ve ek bina bulunmaktadır. Bu yapıların maliyeti “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” kapsamında belirlenmiş, aşınma payları düşülmüştür. Soğuk hava deposu için 3/A yapı sınıfı, konsantre tesisleri için 2/B yapı sınıfı, idari bina için 2/C yapı sınıfı üzerinden maliyeti alınmıştır. Saha betonu, sundurma, çevre duvarı maliyetler ve diğer maliyetler de yapı maliyetine eklenmiştir. Binaların eski ve yıpranmış olması nedeniyle yıpranma payı oranı %35 olarak belirlenmiştir. Maliyet analizi tablosu aşağıda yer almaktadır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değeri raporumuzun “6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri” bölümünde hesaplanmıştır.

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
Arsa Alanı(m2)	5.254,53		
Arsa Birim Metrekare Değeri	59 TL		
Arsa Değeri	310.000 TL		
ALANSAL DAĞILIM			
BİNA	İNŞAAT ALANI (m²)	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
İdari Bina	500	535 TL	267.500 TL
İdari Ofis	200	535 TL	107.000 TL
Soğuk Hava Deposu 1	50	715 TL	35.750 TL
Soğuk Hava Deposu 2	150	715 TL	107.250 TL
Meyve Suyu Konsantre Tesisi -1	465	485 TL	225.525 TL
Meyve Suyu Konsantre Tesisi -2	465	485 TL	225.525 TL
Stok Alanı	33	485 TL	16.005 TL
TOPLAM ALAN(m²)	1.863		
AMORTİSMANLI TOPLAM MALİYET (M2)			984.555 TL
SAHA BETONU, ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	AMORTİSMANLI MALİYET		
Saha Betonu	1.750	50 TL	87.500 TL
Sundurma	35	75 TL	2.625 TL
Çevre Duvarı	60.000 TL		
Diğer Maliyetler(Bahçe peyzajı, tel çit, çevre duvar)	35.000 TL		
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER	185.125 TL		
Toplam Arsa+ Bina Değeri	1.479.680 TL		

Arsa üzerinde yer alan yapılar ve arsa değeri toplamı 1.479.680 TL olarak takdir edilmiştir. Değer 1.480.000TL olarak yuvarlatılmıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konusu gayrimenkul üretim tesisi olarak kurulmuş, değerleme tarihinde dışarıdan yapılan incelemeye göre depolama amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Bölgede benzer özellikte kiralık gayrimenkul bulunamamıştır. Gayrimenkulün kuzeyinde, Kale Un Tesisleri hizasında kiralık arsa emsali bulunmaktadır.

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

Arsa için talep edilen birim m² kira 1,07 TL'dir. Bu emsal bilgi amaçlı verilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile veriye ulaşılamadığı için bu yaklaşım ile kira değeri takdiri yapılamamıştır. Yatırım bandı yöntemi kullanılarak takdir edilen değer üzerinden kira değeri hesaplanmıştır.

Bu hesaplama için;

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

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

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

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

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

$$\text{Gayrimenkul Getiri Oranı} = (Rf + Rp) - Eo / (1 + Eo)$$

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

Mevcut durumda gayrimenkul yatırımı analizleri için kullanılan risksiz getiri oranı olan tahvil piyasalarında TL cinsi devlet tahvilinin getiri oranı yıllık %13,00'dır. Bu oran üzerine bölge riski, proje riski ve likidite eklenerek getiri oranı hesaplanmaktadır. Getiri oranı gayrimenkul için %16,00 olarak belirlenmiştir. Ardından değerlemenin yapıldığı tarih itibariyle yıllık ortalama enflasyon hesap edilmiştir. Bir yıllık ortalama enflasyon oranı TCMB verilerine göre %12,50 olarak hesaplanmıştır.

Buna göre gayrimenkulün kira değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

12 Ada 13 Parsel	
Risksiz Getiri Oranı (RO)	13,00%
Risk Primi (RP)	3,25%
Gayrimenkul Getiri Oranı	16,25%
Enflasyon Oranı (Eo)	12,50%
Enflasyondan Arındırılmış Getiri Oranı	3,33%
Takdir Edilen Toplam Değer	1.480.000 TL
Aylık Kira Değeri	4.111 TL
Yıllık Kira Değeri	49.000 TL
Gayrimenkul Büyüklüğü	1.898,00
Geri Dönüş Süresi (Yıl)	30

Gayrimenkulün aylık kirası 4.111 TL olarak hesaplanmış, 4.100 TL olarak yuvarlatılmıştır. Yıllık kirası 49.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Brüt Alan (m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
1.898,00	4.100 TL	49.000 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre ticaret+ konut alanı olup, E: 1,60, hmax: 8 kattır. Parselasyon planı henüz yapılmamıştır. Parselasyon planı ile parselden kesinti yapılacak, kesinti miktarı plan sonucu oluşup, netleşecektir. Parsel üzerinde sanayi üretimine yönelik tesis yapılmış, fiili durumda tesis faaliyettedir. Parselasyon süreci tamamlandıktan sonra imar planı ile verilen yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilip kullanılması en etkin ve verimli kullanımı olacaktır.

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

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

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

Gayrimenkulün Pazar Değeri	1.480.000 TL
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası	4.100 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00036 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Rapor, 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-0006 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

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesine göre alanına göre yasal alanı 715 m²'dir. Buna ilave olarak kayıtlı 1.183 m²'lik alan için alınmış yapı kayıt belgesi mevcuttur. Toplam alan 1.898 m²'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Bu açıdan konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, tapudaki niteliğine uygun olarak "fabrika" olarak alınması uygun görülmüştür.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine 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

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.480.000
KDV Dahil	1.746.400

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.100
KDV Dahil	4.838

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 Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Kayıt Belgesi
7. Enerji Kimlik Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA
	İlçe:	KALECİK
	Mahalle/Köy:	CUMA
	Mevki:	
	Ada:	12
	Parsel:	13
	Yüz Ölçümü:	5.254,53 m2
	Cilt/Sayfa No:	1 - 10
	Niteliği:	KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam
		Hisseye düşen m²:
		5.254,53
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:
	93891036	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:
		15/01/2020 - 221
	İşlem Bedeli:	Siciline Uygundur
		Verilis Tarihi: 15/01/2020
		Pehliv DENKİ
		Tapu Müdürlüğü
		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
004920018271	2020-05-04-20.11.52.457327	1827

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	12/13
Taşınmaz ID:	93891036	Yüzölçüm (m²):	5254.53
İl / İlçe	ANKARA/KALECİK	Ana Taşınmaz Nitelik:	KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI
Kurum Adı:	Kalecik TM		
Mahalle / Köy Adı:	CUMA M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	1/10		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

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

İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
KALECİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

19/12/2019

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

İlgi : 06.11.2019 tarihli ve 3031 sayılı yazınız

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

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

Bilgilerinize arz/rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Dr.Duhan KALKAN
Belediye Başkanı

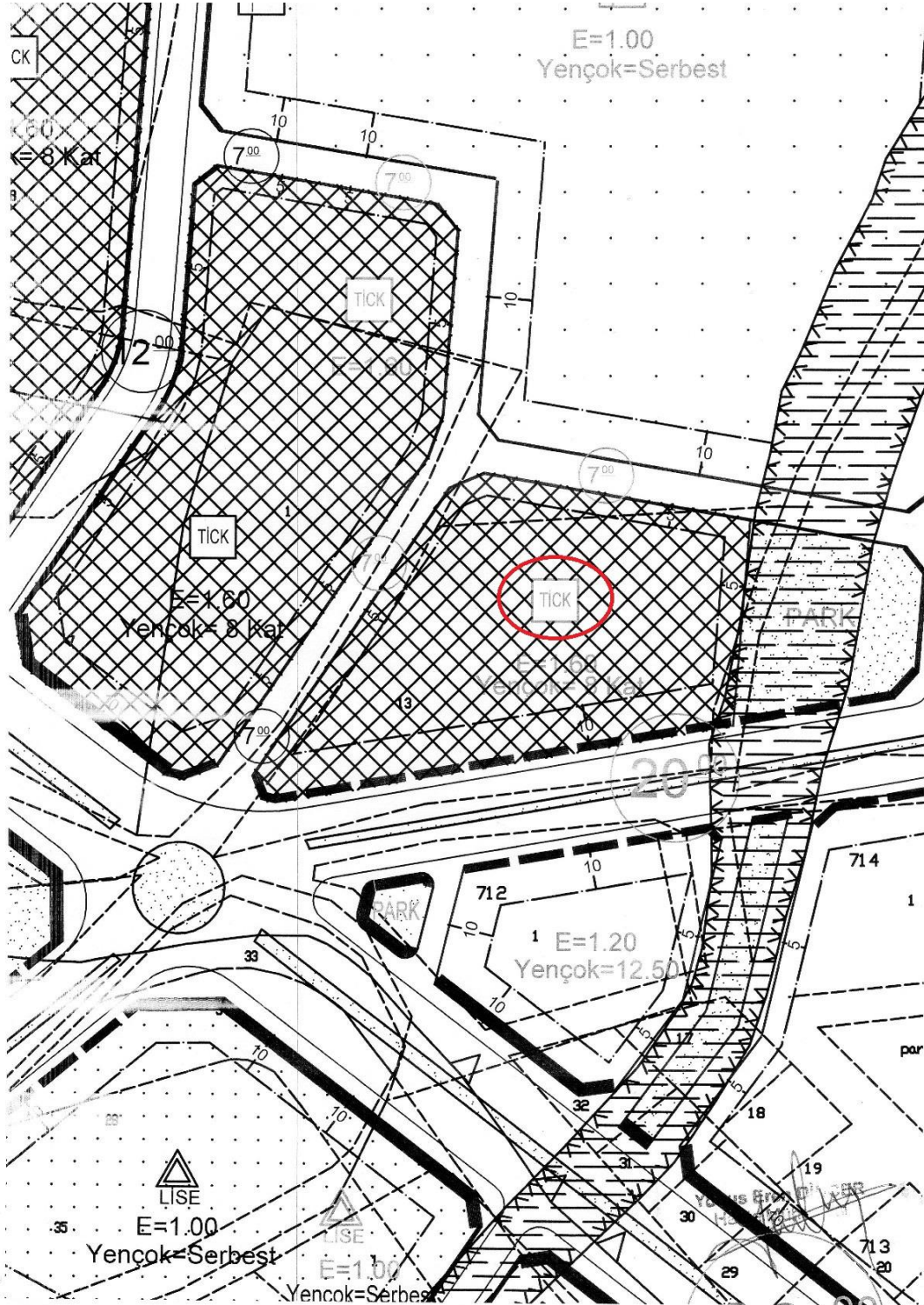


*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrudama.belediye.gov.tr> adresine girerek (Lalugi-jAqa8s-Jvu/kT-tXvfb0-kxpeLteb) kodunu yazınız.

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

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

İMAR DURUM BELGESİ



YAPI RUHSATI		T.S.İ.		Ruhsat Takip No :	
1. Ruhsatın veriliş kurumu Kuilecek Belcege Bşk. ANKARA Kuilecek		2. Ruhsatın verilmiş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 11.04.2007	
4. Ruhsat no 2007/07		5. Pafta no 3		6. Ada no 12	
7. Parsel no 13		8. Parselasyon planı onay tarihi 22.10.2007		9. Parselasyon planı onay tarihi 1/20	
10. İnşaat durumu tarihi ve no		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) 5200		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Kuilecek İlçe Sicil	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23.12.2006 1213		14. Zemin etüdü onay tarihi 1/20		15. ÇED raporu onay tarihi 1/20	
16. Planların inşaat başlama tarihi 1/20		17. Planların inşaat bitirme tarihi 1/20		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 1/20	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı (ünvanı) ☒ Özel ☐ Kamu		24. Adı soyadı (ünvanı) Cestar Ltd. St.		34. Adı soyadı (ünvanı)	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi SEGMENTER		26. Kurum sicil no.		36. Büro tesol no.	
21. Vergi dairesi sicil no. 3540364426		29. Sigorta sicil no.		38. Sigorta sicil no.	
22. Adres Genel Tarım Üretim Ş. B.Ş.İ. Bes. Gıda Mh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İzmir Mah. 15 Cadde 296 Sokak No: 15 Çarşı / Ankara Tel: (312) 491 49 95 (gsm) / Fax: (312) 491 14 23 E-posta: info@yapi.com.tr		32. Adres		40. Adres	
23. Adres		33. İmza		41. İmza	
42. Yapının inşaatının kullanma amacı Konaklama Mege 1 Suayşe Kızı Suayşe Kızı İdare Binası		43. Ünite sayısı 2		44. Yüzölçümü (m ²) 200	
45. Benzer yapı sayısı 7		46. Toplam yapı sayısı 7		47. Yapının taban alanı (m ²) 1600	
48. Toplam taban alanı (m ²) 1600		49. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağimsız bölüm sayısı 1	
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 1600		52. Toplam Yapı inşaat alanı (m ²) 1600		53. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 2		56. İlave kat sayısı 1	
57. Yapının yüksekliği (m) 7		58. İlave kat yüksekliği (m) 7		59. Yapının sınıfı	
60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 7		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL)		64. Arsa değeri yapının maliyeti (Bin TL)			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		67. TESİSATLAR ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Antma		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☒ Kümülük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☒ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu	
66. YAKIT ÇİNSİ ☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☒ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik ☐		68. SICAK SU Termin Şekli ☐ Yalıt Cinsi ☐ ☐ Termosifon ☐ Otogaz ☐ LPG ☒ Şofben ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Katı Yakıt ☐ Müsterek ☐ Termal		70. YAPIM SİSTEMLERİ ☒ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yarıdeğerlikme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☐ Gazbeton ☐ ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap		72. DOSEME ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap			
YAPI PROJELERİ					
73. Onay tarihi	74. Adı Soyadı	75. Oda Sicil no.	76. Büro tesol no.	77. Oda belge no.	78. Adresi
Mimar	SELİLE AYDIN	32088			
Statik	CEHİR BACAK	23720			
Elektrik	KUTLUM YAZICIOĞLU	6220			
Mekanik Tesisat	MURAT ERDEM	46306			

[illegible]

YAPI KAYIT BELGESİ


CSB01000517252601

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

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:ANKARA, İlçe:KALECİK, Mahalle:AHİKEMALŞENYURT, Cadde\Sokak:PROF. GÜNAL AKBAY SOKAK, Dış Kapı No:17, Ada:12, Parsel:13
Arsa Alanı	: 5254,53 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 1183,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1

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

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



bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.1.2007 Teddit Tarihi: Toplam Alan: 700,73 Ada/Parçe/Polite: 12 / 13 / H30-C-19-A-2 UAVT Bina No: 111116372 Adı: Ankara Kalecik İdari Bina Adresi: AHİKEMALŞENYURT MAH. PROF. GÖNAL AKBAY SOK. NO: 17 KALECİK/ANKARA	Veriliş Tarihi: 31.3.2020 Güncelleme Tarihi: 31.3.2030 Performans Sınıfı: G Emisyon Sınıfı: G	

Sahibinin Adı Soyadı: Ankara Kalecik İdari Bina

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek

ORAN

188

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU
Düşük

ORAN

202

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI
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	208.437,20	297,46	0,00	0,00	G
Batıma	192.834,01	275,19	0,00	0,00	G
Sahhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	2.937,84	4,19	0,00	0,00	A
Havalandırma	1.701,08	2,43			C
Aydınlatma	10.964,26	15,65			A
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M240682C5C04B	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 31.3.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 31.3.2030		
İptal Edilen EKB No: M240655F43389	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	2	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,24	LEGANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina iç bölge ■ Toprak ■ Rivahat, Şöphane ve Diğer Hang Tabakaları ■ Beton Yapı Elemanı ■ Kırık Duvarlar (Hang Rujahatı dahil) ■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik) ■ Kaplamalar
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,35	
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,35	
Toplam Bina Alanı(m²):	700,73	Tavan Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	
İkinci katın Alanı(m²):	700,73	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	
Net Alan(m²):	664,62	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,14	
Toplam Zon Adedi:	2	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30	
İkinci katın Zon Adedi:	2	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	0,00	

BİNA DIŞ KABUGUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 305,33			
Tipi:	Dış Duvar		
Alanı(m²):	305,33		
U Değeri:	1,24		
Kalınlığı(m):	0,01 / 0,20 / 0,03		
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 83,49			
Tipi:	Kolon/Barme		
Alanı(m²):	8,62	Kiriş	74,87
U Değeri:	3,35		3,35
Kalınlığı(m):	0,01 / 0,25 / 0,03		0,01 / 0,25 / 0,03
Toplam Döşeme Alanı(m²): 700,72			
Tipi:		Toprak Teması	
Alanı(m²):		350,36	
U Değeri:		1,93	
Kalınlığı(m):		0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03	
Toplam Çatı Alanı(m²): 350,36			
Tipi:	Kırma		
Alanı(m²):	350,36		
U Değeri:	3,14		
Kalınlığı(m):	0,03 / 0,12 / 0,02		
Toplam Pencere Alanı(m²): 60,41			
Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve	Alanı(m²): 60,41

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M240682C5C048	Ada Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	31.3.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	31.3.2030	
İptal Edilen EKB No:	M240655F43389	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
	İmza:	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 2	
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	2		
Sistemin Konumu:	Mahol		
Sistemin Tipi:	Elektrikli Isıtıcılar		
Sistemin Gücü (kW):	2		
Yakıt tipi:	Elektrik		
Güneş Enerjisi Katkısı:			
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Baglı Zon Adedi:	2	Baglı Zon Adedi:	2
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Baskı ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok
Sistemin Gücü (kW):	40		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 2		Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.026,00		38	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 70.300,00			
Koşan, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pilk Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR			
Bu proje aynı Usul No'lu projeleri geçersiz kıldı. Eski Sertifika No: M240655F43389 Konu: nank ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.			
Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M240682C5C048	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	31.3.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	31.3.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:	M240655F43389	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



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