

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ANKARA-ÇANKAYA

DUBLEKS MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00087



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:	:	15.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00087
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parselde kayıtlı Arsa nitelikli ana taşınmazda yer alan 1+2. Katta yer alan 2 Bağımsız Bölüm No'lu Dupleks Mesken
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Kavaklıdere Mahallesi Kızılırmak Caddesi Kardeşler Apt. No:16/2 Çankaya/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	612 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	566,3 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Merkezi İş Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.610.000
KDV Dâhil	1.899.800

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	6.200
KDV Dâhil	7.316

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, 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	Çankaya 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	Gayrimenkullerin 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	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkullerin 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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin 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
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	21
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
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	24
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri	26
9	EKLER	27

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00087

Raporun Türü : Ankara İli, Çankaya İlçesi Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazda yer alan 1+2. kat 2 bağımsız bölüm no’lu “dubleks mesken” 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 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 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, Çankaya İlçesi Kavaklıdere Mahallesi 4901 Ada 21 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli ana taşınmazda yer alan 1+2. Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu Dupleks Meskenin 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.

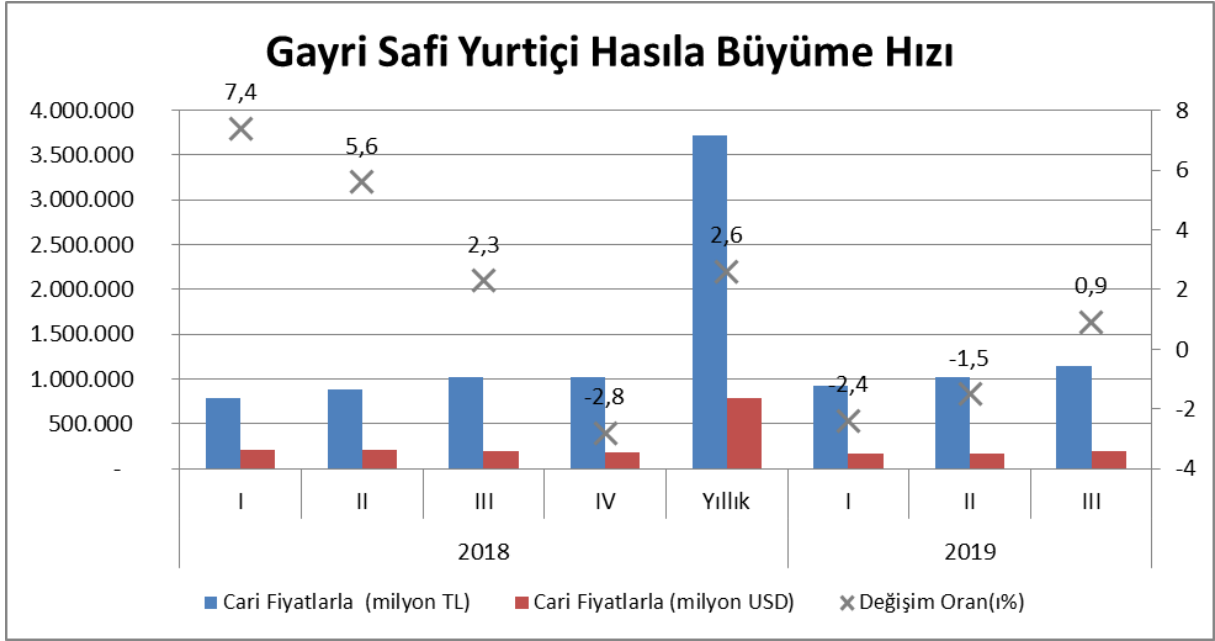
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

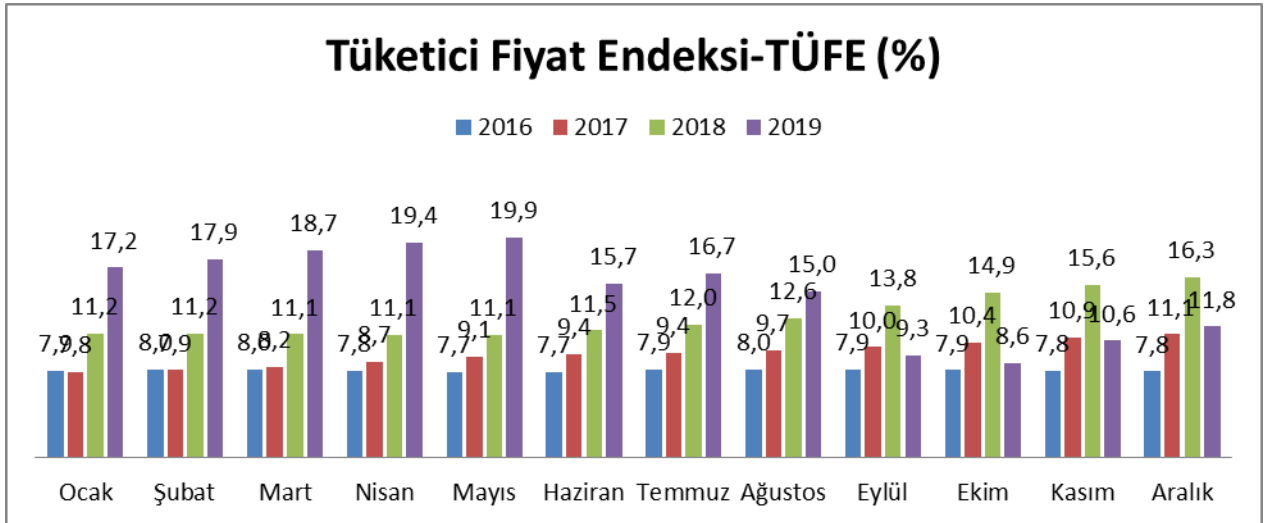
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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



1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Kuru,

Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesi'ne katılmıştır." hükmü gereğince toplam mahalle sayısı 124 olmuştur. Çankaya İlçesi, doğuda Mamak ve Altındağ, kuzeyde Keçiören, batıda Yenimahalle, güneyde ise Gölbaşı ilçeleri ile komşudur.

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

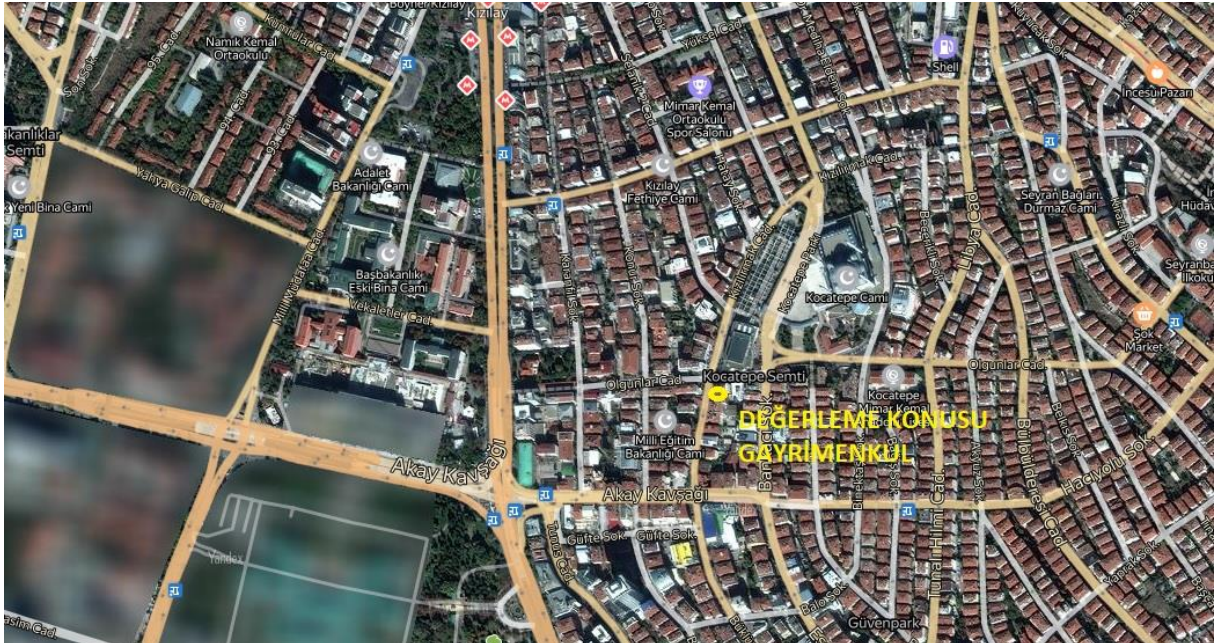
Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %23 artış göstermiştir. 2016 yılında bir önceki yıla göre nüfus yaklaşık %4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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi Kardeşler Apartmanı, No:16/2 adresinde yer alan dubleks meskendir. Açık tarif olarak; il merkezinin ana aksı olan Atatürk Bulvarı üzerinde, Kızılay istikametinden Kavaklıdere istikametine doğru giderken Akay Kavşağı'ndan, Esat Caddesi istikametine doğru devam edilir. Akay Kavşağı'nda, Latanya Otel'in bulunduğu noktada, sola Kızılırmak Caddesi'ne dönlür. Caddenin sağında, Olgular Sokak ile kesişiminde, köşeden ikinci sırada yer almaktadır.

Konum olarak, Kızılay Merkezi İş Alanına, TBMM'ne, Atatürk Bulvarı ve İsmet İnönü Bulvarı üzerinde bulunan bakanlıklara yakın bir mesafededir. Karşı çaprazında Yüksek Seçim Kurulu binası, arkasında Ankara Eczacılar Odası binası, yakın çevresinde Latanya Oteli, Akay Hastanesi, Kocatepe Camisi ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Büro ve iş yeri kullanımlarının yanı sıra, eğlence, otel ve konut kullanımlarının da iç içe geçtiği, genel yapı yaşının yüksek olduğu bir bölgedir. Hem araç trafiği, hem de yaya trafiği açısından oldukça yoğundur. Taşınmazın bulunduğu sokak üzerinde ve bölge genelinde otopark problemi yaşanmaktadır. Yerleşik, alt yapısı tamamlanmış, kamu hizmetlerinden istifadesi tam olan merkezi bölgede yer alan taşınmaza ulaşım, otobüs, dolmuş, metro ve Ankaray gibi toplu taşıma araçları ile kolaylık ve çeşitlilik arz etmektedir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Kavaklıdere
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	4901
Parsel No	21
Yüzölçümü	612m ²
Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
1+2. Kat 2 no'lu Bağımsız Bölüm	1536/4736	Dubleks Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 14.07.1998
- 59500 no'lu imar planına göre 20m² yola gidecektir ibaresi yer almaktadır.

ÖNEMLİ NOT: Ana gayrimenkulün yüzölçümü tapu kayıtlarında 612m²'dir. Gayrimenkul üzerinde bulunan 20m² terk ibaresi, tapu kayıtlarında mevcut olup, kayıtlardan terkin edilmemiştir. Parselin net yüzölçümü 592m²'dir. Fiilen terk yapılmış durumdadır.

Mimari projede arsa 592m² olarak belirtilmiş ve gayrimenkulün arsa payı bağımsız bölüm listesinde 192/592 arsa payı karşılığı 192m²'dir. Güncel takbis kaydında arsa payı 1536/4736 olarak belirtilmiş olup, 612m² üzerinden hesaplama yapıldığında arsa payı 192m²'dir. Binada arsa payları terk işlemi yapılmış olarak uygulama yapılmıştır. Ana taşınmazın yüzölçümü tapu tescilinde terk yapılmadan işlenmiştir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 26.02.2018 tarihinde 16319 yevmiye no'su ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiş olup 14.01.2020 Tarihinde 3659 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

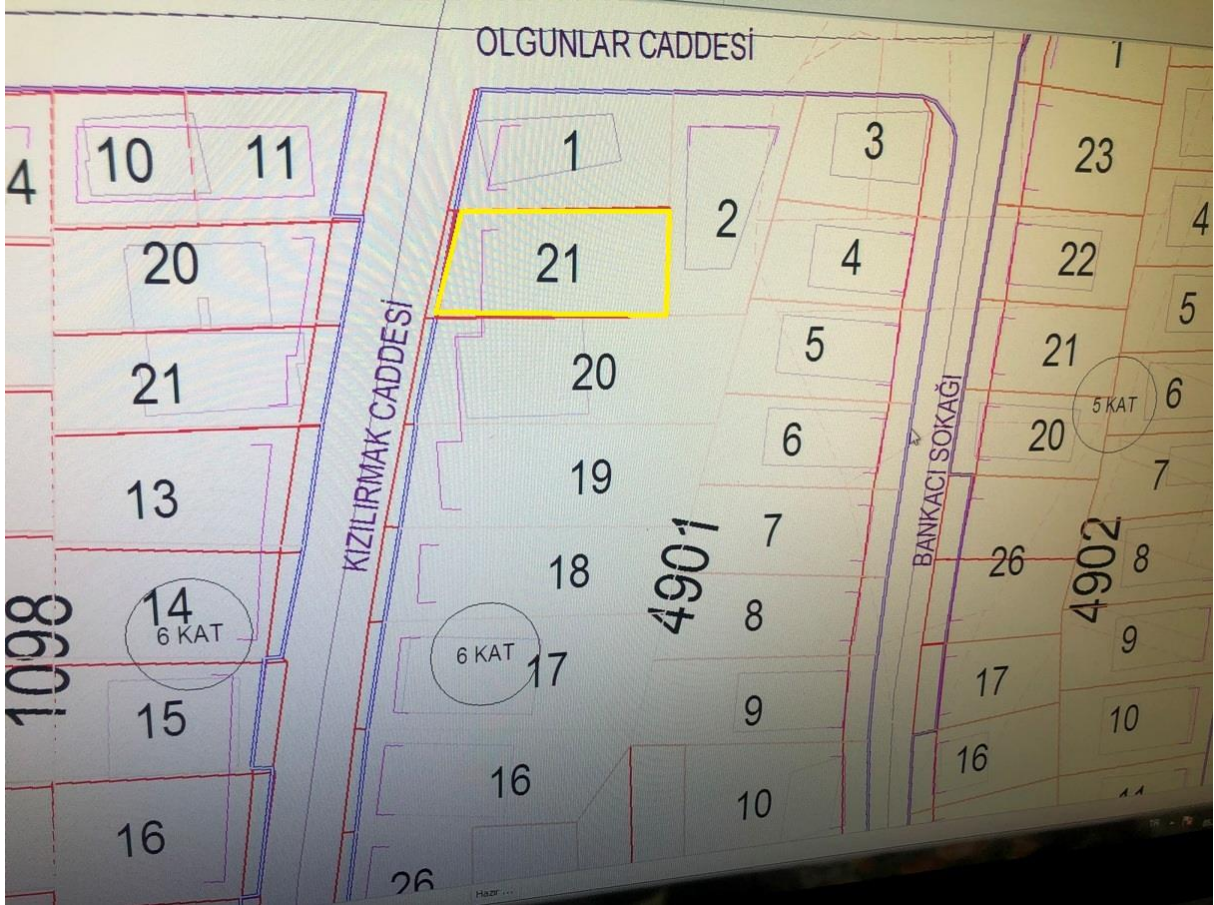
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

“Gayrimenkul 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.

Değerleme konusu taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmeği için, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun görülmemiştir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 4901 ada 21 parsel; 29.06.1967 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsel “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup, blok nizam, 6 kata müsadeli, saçak seviyesi; 18.50 m, yoldan çekme mesafesi 5 m, komşudan çekme mesafesi 3 m, derinliği en çok 20.00 m'dir. Parselin tamamı 612 m² iken plana göre 20 m²'si yola terk edilecektir.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu bina için:

16.08.1995 tarihinde 478 no'lu Yapı Ruhsatı;

22.04.1999 tarihinde 237/99 belge no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

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

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.

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.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış; ancak kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde uygun görülmemiştir.

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

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 5 Normal Kat+ Çatı Katı
Yaşı	:	~21
Brüt Alanı	:	566,3m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut/Kombi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana gayrimenkul; 612 m² büyüklüğündeki 4901 ada 21 parsel üzerine, blok nizam, betonarme yapı türünde, 1 bodrum+zemin+5 normal+çatı katlı olarak inşa edilmiştir.
- Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ve Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde yer alan 22.06.1995 onay tarihli mimari projesine göre binanın bodrum katında 12, 13, 14 bağımsız bölüm no'lu dükkanlara ait depolar, sığınak, 12 araçlık kapalı otopark, su deposu+hidrofor; zemin katında 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm no'lu depolu dükkanlar, 1 bağımsız bölüm no'lu mesken; 1. ve 2. katında 2 bağımsız bölüm no'lu dubleks mesken; 3. katında 3, 4, 5 bağımsız bölüm no'lu meskenler; 4. katında 6, 7, 8 bağımsız bölüm no'lu meskenler, 5. katında 9, 10, 11 bağımsız bölüm no'lu çatı aralı meskenler yer almaktadır.
- Bina 3 dükkan 11 mesken olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölümlüdür.
- Bina girişi, binaya Kızılırmak Caddesi cephesinden bakıldığında sol yandan, zemin kat hizasındaki alüminyum doğramalı camlı kapıdan sağlanmaktadır. Ön cephesi alüminyum doğramalı giydirme cephe şeklinde olan asansörlü, bina açık ve kapalı otoparklıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz, 1536/4736 hisse karşılığı 192m² arsa paylı, binanın birinci ve ikinci katında yer alan tek bağımsız bölüm olan 2 bağımsız bölüm no'lu dubleks meskendir.
- Binaya Kızılırmak Caddesi üzerinden bakınca ön cephede yer alan gayrimenkul ön-yan-arka olmak üzere batı-kuzey-doğu cephelidir.
- Onaylı mimari projesine göre 1. katı brüt ve 2. katı brüt 283,15 m² olmak üzere toplam brüt 566,3 m² alanlıdır.
- 1. katta salon, mutfak, 6 oda, 2 adet wc, kiler ve 1 balkon; 2. katta salon, 5 oda, içerisinde soyunma odası ve banyo bulunan oda, 2 adet wc, kiler ve 1 balkon bölümleri yer almaktadır.

- Fiili durumda giriş katında sağ cephede iki oda, salon ve hizasındaki oda arasındaki ayırıcı duvarlar yıkılmış açık alan olarak düzenlenmiştir. Merdiven altı kapatılarak depo olarak düzenlenmiştir. 2. katta bina holüne giriş kapısı açılmış; oda içlerinde bölmelendirme yapılarak 9 oda olarak düzenlenmiştir. Arka cephede koridora mutfak dolabı montajı yapılmıştır.
- Dairenin giriş kapıları çelik, iç kapıları ahşap mobilya kapı, ön cephe pencereleri alüminyum, diğer pencereleri ahşap doğramadır. Salon ve odaların bir kısmı ahşap parke, bir tanesi seramik, bir kısmı laminat parke, bir kısmı pvc esaslı yer kaplama malzemesi döşeli olup antre, koridor ve mutfak zeminleri seramik döşenmiş, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, 2. kattaki antre tavanı kısmen dekoratif ahşap kaplamalı yapılmıştır. Banyo zemini de seramik döşeli olup duvarları tavana kadar fayans ile kaplıdır. 1. katta bulunan ve 2. kat koridorunda sonradan proje dışı oluşturulan mutfak hazır dolaplı olup 1. kattaki mutfak mermer tezgahlı, diğer mutfak laminat tezgahlıdır. Isıtma kombi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler 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.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz boş olup, kullanılmamaktadır.

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 merkezinde yer almaktadır.
- Ulaşım olanakları açısından merkezi konumda bulunmaktadır.
- Asansörlü ve otoparklı binada yer almaktadır.
- Çevre emsallerine göre daha yeni ve iyi işçilik ile inşa edilmiş binada yer almaktadır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede eski yapı stoğu bulunmaktadır.
- Gayrimenkulün kullanım alanı geniş olup, belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

Fırsatlar

- Bölge ticari kullanıma dönüşmüş durumdadır.
- Kamu bankalarının konut kredilerine uyguladığı faiz oranları konuta olan talebi arttırmış durumdadır.
- Dershane, sağlık merkezi ve büro türü ticari kullanımlar bölgede yer seçmektedir.

Tehditler

- Bölgede yapı stoğunun eskimiş olması, otopark problemi, bölgeye olan talebi azaltmaktadır.
- 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 niteliği itibarı ile pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkul konut vasfında olup, bulunduğu bölge büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüştür. Gayrimenkul kullanım alanı itibarı ile de ticari kullanıma uygundur. Bölgede bulunan binalar konut kullanımına yönelik inşa edilmiş; ancak konumu itibarı ile ticari kullanıma dönüşmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazın değeri tespiti pazar yaklaşımı ile hesaplanmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Pazar yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan gayrimenkulün özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıda bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık emsallerin değerlendirilmesi yapılan gayrimenkule göre durumları karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum, büyüklük ve yaş/inşaat kalitesi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan daireler dikkate alınmıştır. Bölgede katta 2+1, 3+1 daireler yer almaktadır. Gayrimenkul benzeri kullanım alanı geniş ve katta dubleks daire bulunmamaktadır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışta olan emsaller araştırılmış ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK DAİRE EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Olgunlar Caddesi	280	1.150.000 TL	4.107 TL	Net Global Gayrimenkul, 0532 701 198 91	Olgunlar Caddesi üzerinde, eski, otoparklı binanın 3. ve 4. katında yer alan tam kat konumlu 2 bağımsız bölüm
2	Esat Caddesi	130	340.000 TL	2.615 TL	Realty World, 033 636 60 21	Esat Caddesi üzerinde 35 yıllık otoparklı binada 1. katta 3+1, 130m ² alanlı içi orta yapılı daire
3	Konur 2 Sokak	120	400.000 TL	3.333 TL	Konur Gayrimenkul, 0532 574 10 47	Konur 2 Sokak üzerinde otoparklı binanın 1. katında 4+1, 120m ² alanlı içi orta yapılı daire
4	Olgunlar Caddesi	85	230.000 TL	2.706 TL	Mal Sahibi, 0506 598 64 48	Olgunlar Caddesi üzerinde, eski, asansörlü, otoparkı olmayan binada 4. katta 85m ² alanlı daire
5	Büklüm Sokak	140	550.000 TL	3.929 TL	Başkent Zirve Gayrimenkul, 0543 308 86 89	Büklüm Sokak üzerinde otoparklı 30 yaş üzeri binanın 1. katında içi yenilenmiş, yapılı 3+1 daire

Gayrimenkulün emsallere göre avantajı daha yeni ve daha iyi işçilikle inşa edilmiş binada yer almasıdır. Konut olarak projelendirilmiş ancak bulunduğu bölge, konumu itibarı ile büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüştür. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda,

emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	SATILIK EMSALLER				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	1.150.000	340.000	400.000	230.000	550.000
Pazarlık Payı	20%	8%	10%	8%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	920.000	312.800	360.000	211.600	495.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	280	130	120	85	140
Birim M2 Değeri (TL)	3.286	2.406	3.000	2.489	3.536
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-10%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-15%	-15%	-20%	-15%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	12%	15%	12%	12%	10%
Otopark Düzeltmesi	%0	%0	%0	10%	%0
Toplam Düzeltme Katsayısı	2%	0%	-3%	2%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	3.351	2.406	2.910	2.539	3.005
Ortalama	2.842 TL				

Gayrimenkulün birim m² değeri 2.842 TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dubleks Mesken” nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
566,3	2.842 TL	1.609.667 TL	1.610.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölüme emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık emsallere ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkulün konut niteliğinde olması nedeniyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konusu dubleks mesken nitelikli taşınmazın kira değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı uygulanmıştır. Kullanılan emsaller aşağıda tabloda gösterilmiştir.



Emsal Kroki

KİRALIK DAİRE EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Olgunlar Caddesi	85	1.000 TL	12 TL	Mal Sahibi, 0506 598 64 48	Olgunlar Caddesi üzerinde, eski, asansörlü, otoparkı olmayan binada 4. katta 85m2 alanlı daire
2	Konur Sokak	120	1.500 TL	13 TL	Akare Gayrimenkul, 0555 217 17 17	Konur Sokak üzerinde, otoparklı, eski binada 1. katta yer alan 3+1, içi orta yapılı daire
3	Bestekar Caddesi	145	2.600 TL	18 TL	Mal Sahibi, 0555 161 44 71	Bestekar Caddesi üzerinde, otoparklı ve eşyalı 2. kat konumlu 3+1 daire
4	Bestekar Caddesi	100	1.500 TL	15 TL	Next Estate Yatırım, 0505 672 56 95	Bestekar Caddesi üzerinde, otoparklı ve asansörlü binada, 4. kat konumlu 3+1 daire

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

	KİRALIK EMSALLER			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	1.000	1.500	2.600	1.500
Pazarlık Payı	10%	10%	25%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	900	1.350	1.950	1.350
Büyükölük(m2)	85	120	145	100
Birim M2 Kirası	11	11	13	14
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	-20%	-15%	-15%	-18%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%
Otopark Düzeltmesi	10%	%0	%0	%0
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	-15%	-18%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	11	11	11	11
Ortalama	10,9 TL			

Değerleme konusu gayrimenkulün aylık birim m² kira değeri 10,90 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Dubleks Mesken” nitelikli gayrimenkulün aylık ve yıllık kirası aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
566,3	10,90 TL	6.200 TL	74.400 TL

Gayrimenkulün aylık kirası 6.200 TL, yıllık kirası 74.400 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 imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilmiştir. En verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul konut olarak inşa edilmiştir. Bölge merkezi konumu itibarı ile büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüş bölgedir. İmar planı ile bölge Merkezi İş Alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Gayrimenkulün ticari amaçlı kullanımı en verimli ve en iyi 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.

Konut nitelikli taşınmazların genellikle yatırım amaçlı değil oturma amaçlı tercih edilmeleri nedeniyle yeterli sayıda emsal bulması durumunda pazar yaklaşımı konut nitelikli taşınmazların değerlemesinde sağlıklı ve oldukça güvenilir bir yaklaşımdır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı dışında başka bir yaklaşım kullanılmamış olup Buna göre taşınmazın değeri 1.610.000 TL olarak 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-2019-00038 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00038 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.

Değerleme konusu taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmeği için, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde uyumludur. Ancak konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmediği için taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

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	1.610.000
KDV Dâhil	1.899.800

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	6.200
KDV Dahil	7.316

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

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. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Bağımsız Bölüm Listesi
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA		
	İlçe:	ÇANKAYA		
	Mahalle/Köy:	KAVAKLI DERE		
	Ada:	4901	Parsel:	21
	Yüz Ölçümü:	612,00 m2		
	Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	DUBLEKS MESKEN	1536/4736	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / 1+2	2	74 - 7226

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	566320 Kat İrtifakı	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.
		14/01/2020 - 3659	Veriliş Tarihi: 14/01/2020 Nurdan ŞEN Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:49

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183120467906	2020-05-04-20.09.33.843607	46790

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	4901/21
Taşınmaz ID:	566320	AT Yüzölçümü (m²):	612.00
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Niteliği:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1+2//2
Mahalle / Köy Adı:	KAVAKLI DERE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	1536/4736
Cilt / Sayfa	74/7226	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	5/478

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI: 14/07/1998			
Beyan	59500 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 20 M2 YOLA GİDECEKTİR.			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515150078	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 3659 Tarih: 14/01/2020	



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

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

13/05/2020

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

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

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:

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

Evrakın Doğrulama Linki: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE84532V9>

Adres:Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat:2 Etiler / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55

Bilgi için : Seren KOÇTAN YİĞİT
Ünvan: Arayış Gözetim ve Yayıncılık

İletişim: Arayış Gözetim ve Yayıncılık

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

vrak Doğrulama Linki: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE84532V9>



MAİŞİ

12

ADA	PARSEL	TANIM
4901	21	7/6/95 ONAYLI ASANSÖR PRJ. ANK. 2p. Not. 9390/14.3.95 Muvahakat 20/3/95 g. 1299 onaylı 1500 PRO. ÇANK. 1. B. 1. T.S.N. 28/4/1995 T.T.B. (20 PARSE)
		ANK. 20. NOT. 7837/22.2.95. 11575 857 NİŞDE 1. NOT. 8209/8.9.1994 Vekalet örn. ANK. 20. NOT. 28872/5.10.94 Vekalet ANK. 20. NOT. 28874/5.10.94 Vekalet ANK. 20. NOT. 28873/5.10.94 Vekalet ÇANK. 1. B. 1. T.S.N. 20/3/95 T.T.B.
		9126/18.5.1994 GAP 614/94 Sayılı 401 Kaba
		FLER
		İLİ KANAKLAR
TASDİK EDİLDİ		
PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
Sevilay MISER Mimar	22 HAZİRAN 1995	

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan
ısı yalıtımı vize işleri yapılmaz.
Çevre düzenlemesine göre çevre tanımlı
yapılmadan ısıdan ruhsat verilmaz.

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan
ısı yalıtımı vize işleri yapılmaz.
Çevre düzenlemesine göre çevre tanımlı
yapılmadan ısıdan ruhsat verilmaz.

Kaba inşaat evresinde
ısı yalıtım vizesi verilmaz.
yapı kullanma izni verilmaz.

ŞEYDA TURCAY
MİMAR
Proje Şb. Şefi

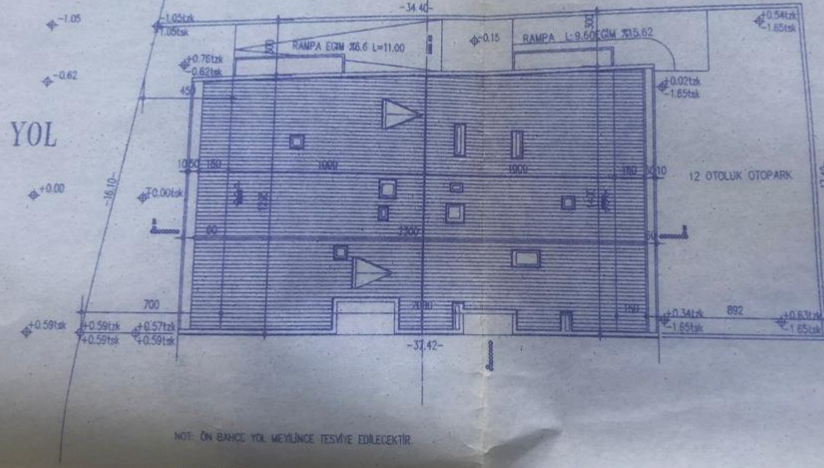
MURAT DAL
İMAR MÜDÜR YRD.

Mahalle Cilt/sayfa
E. Dere 45/478
Tarih Yevmiye
14.7.1988 6533

İMARIN 4901 ADA 21 SAYILI PARSELİNDE YAPILACAK
OLAN BİNAYA AİT 1/50 MİMARİ TATBİKAT PROJESİDİR.



VAZİYET PLANI
1/200



OTOPARK HESABI
12 YER 320/260 = 8.4 OTO
KONUT = 11/2 = 5.5 OTO
TOPLAM = 11.9 ≈ 12 OTOLUK OTOPARK ARKAS
BAHÇEDE KARŞILANACAKTIR

SÖNÜK HESABI
269 x 0.03 = 8.07 m²
AĞAC HESABI
597 - 269 = 328 ≈ 17 ADET AĞAC DÜŞÜLECEKTİR.

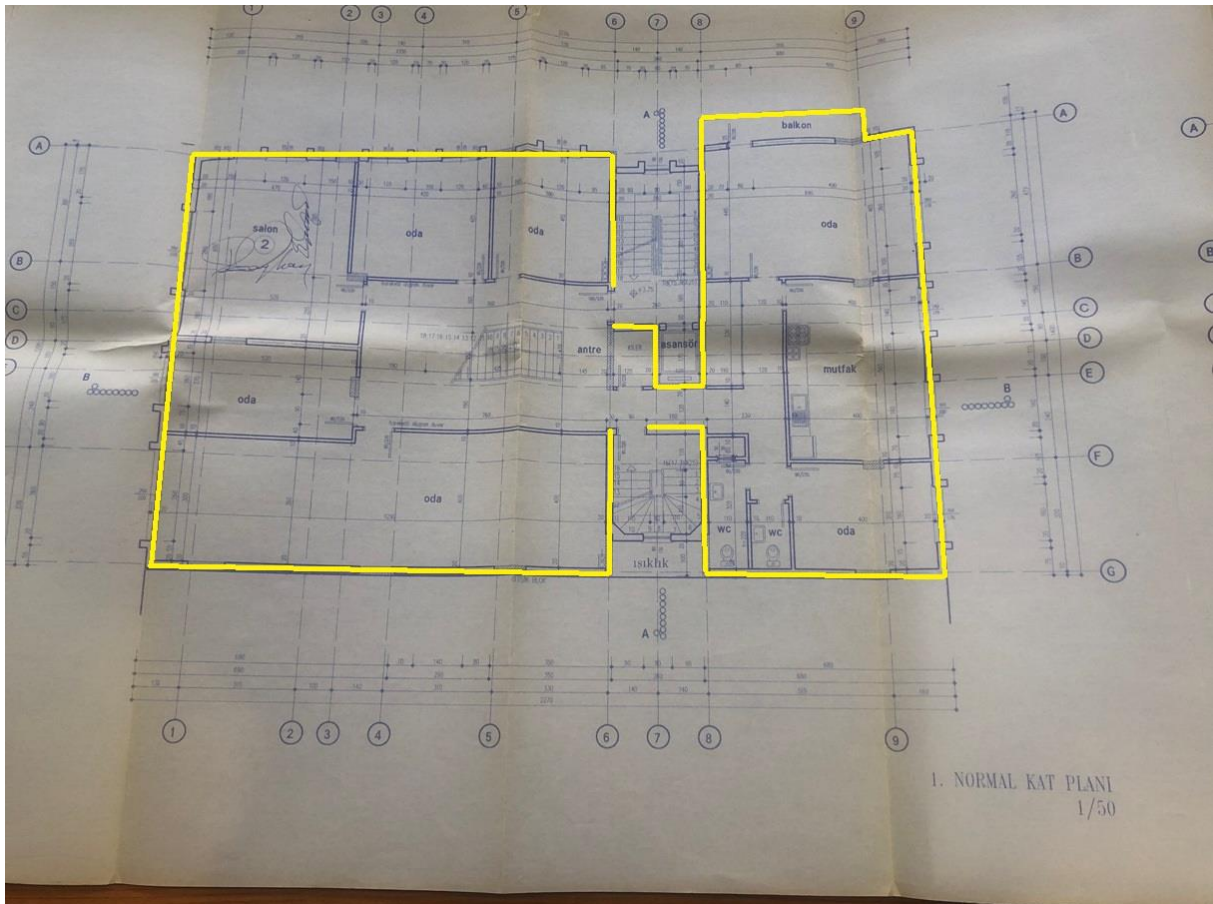
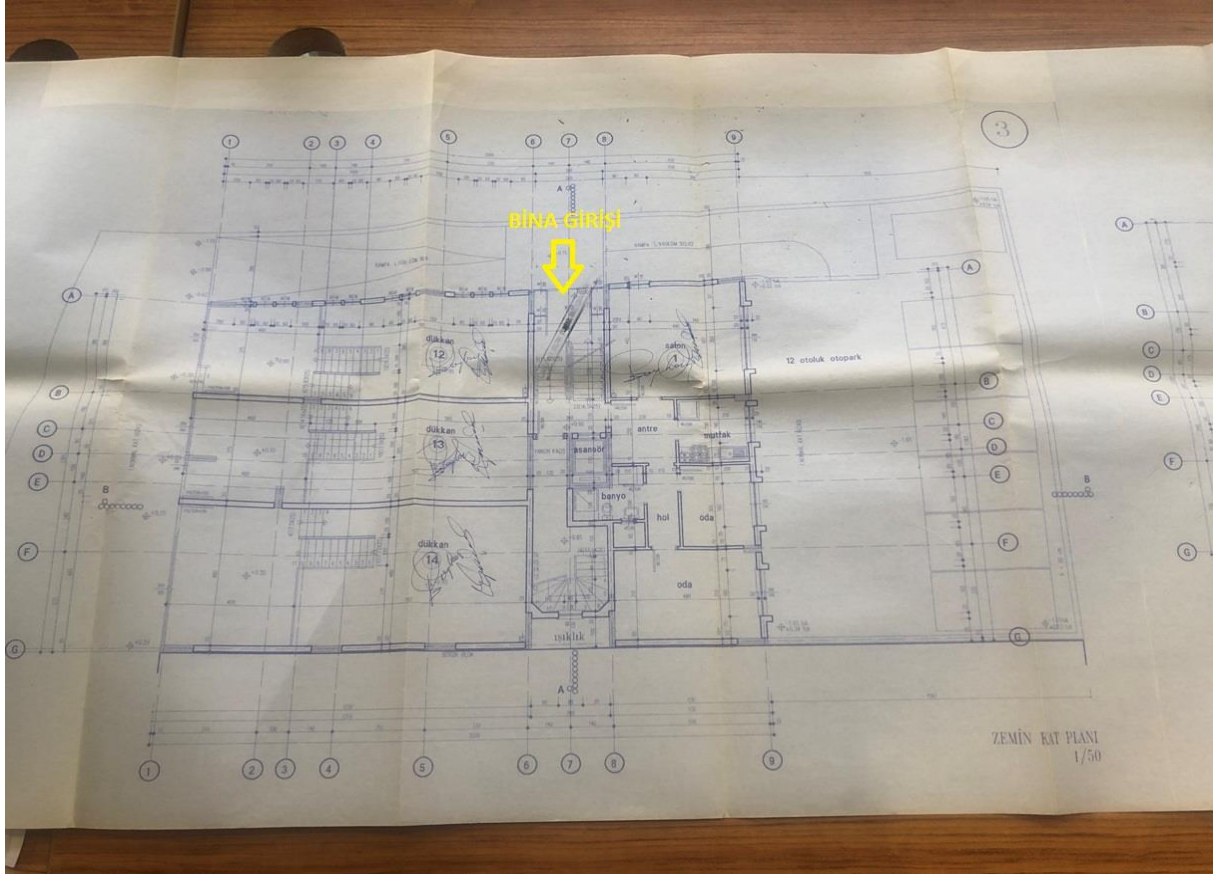
LANI
/200

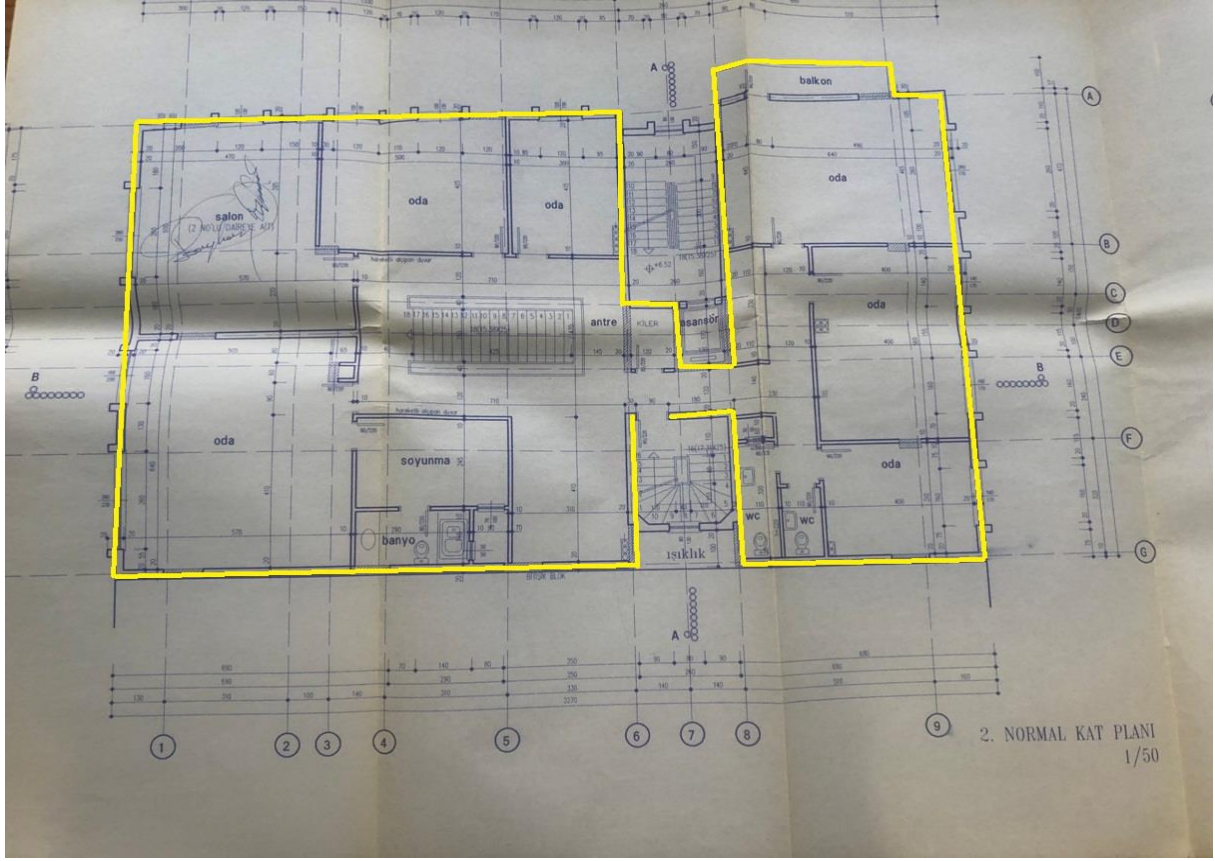
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLİNTİSİ
ZEMİN KAT	12	DEPOLU DUKKAN	20/592	YOKTUR
	13	DEPOLU DUKKAN	20/592	YOKTUR
	14	DEPOLU DUKKAN	22/592	YOKTUR
	1	MESKEN	26/592	YOKTUR
1 VE 2. KAT	2	DUBLEKS MESKEN	192/592	YOKTUR
3. KAT	3	MESKEN	32/592	YOKTUR
	4	MESKEN	32/592	YOKTUR
	5	MESKEN	32/592	YOKTUR
4. KAT	6	MESKEN	32/592	YOKTUR
	7	MESKEN	32/592	YOKTUR
	8	MESKEN	32/592	YOKTUR
5. KAT	9	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR
	10	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR
	11	CATI ARALI MESKEN	40/592	YOKTUR

BACALAR İMAR VÖN 55.
Mad GÖre Yapılmadı. 22
Kullanma İznı Verilmez.

[Handwritten signatures and stamps]

Kat Planları





Su Basmam Kolu
TEMEL VEZNE

mes ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçer
kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	2. Ruhsat tarihi 16 AGUSTOS 1995	3. Ruhsat numarası 498
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yeni inşaat	5. Mahallesi Kavaklıdere	6. Pafta no D-9
7. Ada no 4901	8. Parsel no 21	
9. İmar durumu tarihi 26.07.1995	10. İmar durumu numarası 14513 / 9126	11. İsimlendirme türü Kat Kal. + Asn.
12. Yıkıl türü D.Gaz	13. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.	14. Tapu tescil belgesi tarihi 08.08.1995
15. Tapu tescil belgesi numarası		
YAPI SAHİBİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı Serim KÜKTÜRK ve Ort.	20. Adı soyadı / Ünvanı GEMİTAŞ İNŞ.TİC.VE SAN.A.Ş.	21. Kurum sicil numarası 1257
17. Bağlı olduğu yapı dairesi 14.07.95	18. Vergi dairesi sicil 11.11.1st.vean.mlk.değ.	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Çankaya V.D.
23. Vergi dairesi sicil numarası 3949820026	24. Adresi Rıfat Nuri Sok.No:95/14 Y.Avranoz ANKARA	25. Adresi Olgunlar Sok.No:32/2 Kızılay ANKARA
26. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	27. Ünite sayısı	28. Yüz ölçümü
Konut	11	1882
Dükkan	3	345
29. Yd seviyesi altında kat sayısı	30. Yd seviyesi üstünde kat sayısı	31. Toplam kat sayısı
1	6	7+Ç.A.17.60
32. Yapının yüksekliği	33. 1 m ² Sinin maliyeti	34. Yapının sınıfı
7.355.700.-	3	
35. İnşaat toplam maliyeti (Arsa hariç)	36. Arsa toplam maliyeti	37. İnşaat toplam maliyeti (Arsa dahil)
16.381.743.900.-	470.400.000.-	16.852.143.900.-
39. İskeletin cinsi B.A.A.K.	40. İskeletin doğru maddeci Tuğla	41. Vıçma yapının cinsi
RUHSAT EKI PROJELER		
42. Mimari proje 22.06.1995	49. Adı soyadı İbrahim BALCI	
43. Statik proje 21.07.1995	50. Adresi Gençlik Cad.No:10/1 Anıttepe ANKARA	
44. Tesisat projeleri 21.07.1995	51. Taahhüdü Ank.6.Not.16.3.1995 ta. 9088 sa.taah.	
45. Dolgu toplamı 1227 m³	46. Kazı toplamı 1667 m³	47. Harice çıkacak kazı toplamı 1667 m³
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer Muhye 290 parsel	52. Kurum sicil no 229	53. Ada sicil no 42218
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.
Yol-Kanal harcı	03.8.1995	750820
Bina inşaat harcı		3.672.600.-
Ceza		51.469.700.-
Toplam		76.250.300.-
58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
21.108.000.-	Uc.Çank.B1.Fen İgl.Md.'nce tahs.edilmiştir.	
3194 sayılı İmar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınmıştır. İş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
61. Düzenleyenin adı soyadı, Ünvanı, imzası Sedat DURLU	62. Kontrol edenin adı soyadı, Ünvanı, imzası Hasan AYDIN	63. Onaylayanın adı soyadı, Ünvanı, imzası Murat DAL
16 AGUSTOS 1995		

Özkardeşler Matbaası 1991/2000 cilt TS 8737

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

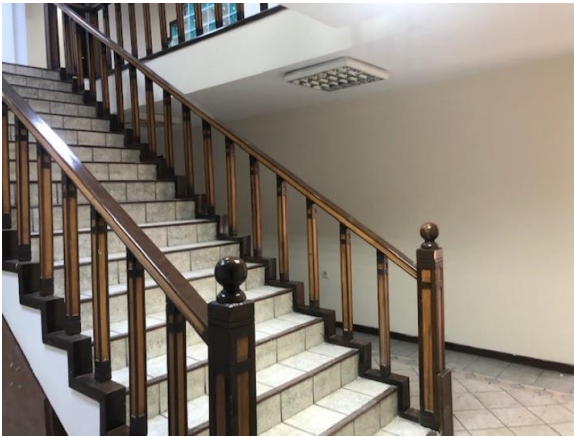
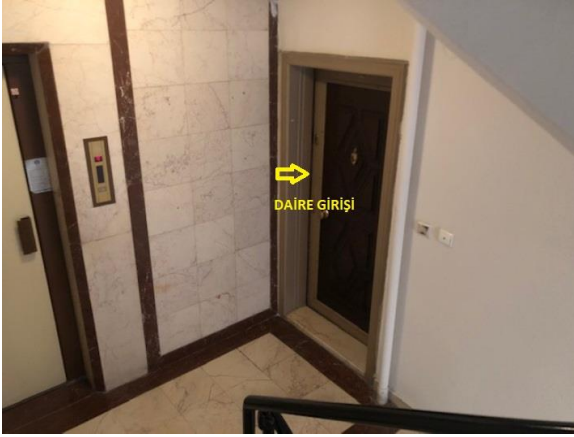
TSE

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

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		Kod	2. Belgenin tarihi 22.04.1999	3. Belgenin numarası 237/99	4. Belgenin veriliş maksadı tamamı	Kod
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no K.Dere						
6. Pafta	7. Ada no 4901	8. Parsel no 21	9. İmar durumu tarihi 26.07.1995	10. İmar durumu numarası 14513/9126		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Böl.T.S.M.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 8.8.92	14. İnşaat türü Kat kal	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 16.08.1995/478	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı/unvanı Sevim KÖKTÜRK VE ORT.		Kod	22. Adı soyadı/unvanı GESTAŞ İnş.Tic.ve San.A.Ş.		Kod	23. Kurum sicil numarası 1257
19. Bağlı olduğu vergi dairesi 14.07.95 Dairesi sicil ta. 13959 sa.di.ist.vev.mik.de		Kod	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Çankaya V.D.		Kod	25. Vergi dairesi sicil numarası 3949820026
21. Adresi Reşat Nuri Sok.No:95/14 Y.Ayrancı/ANK.		Kod	26. Adresi Olgunlar Sok. No:32/2 Kızılay/ANKARA			
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı
Konut	11		1583		1	6
Dükkan	3		322			
Ortakyer			322			
Toplam		14	2227			
37. İnşaatın toplam maliyet kaymeti (arsa hariç) 16.381.143.900		38. Ait olduğu yıl 1995		39. Yapının arsa değeri 470.400.000		40. Toplam maliyet (arsa dahil) 16.851.543.900
41. İskeletin cinsi B.A.K.		42. İskeletin dolgu maddesi tuğla		Kod	43. Yığma yapının cinsi	
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☒ Asansör						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama İmarın 4901 ada 21 parselinde inşaa edil binanın bodrum katında; sığınak, su deposu, otopark, dükkanlara ait 1'er adet depo. zemin katında; 3 adet dükkan, 1 adet daire. 1.+2. normal katında 1 adet dubleks daire. 3.4. normal katlarında; 3'er adet daire. 5. normal katında; çatı aralı 3 adet daireden toplam 3 dükkanlı, 11 daireli bina.						
46. Konutta ilgili özellikler						
Konutun	Oda sayıları					
	1	2	3	4	5	6
Daire sayısı						
Bir dairenin Yüzölçümü						
47. Dairelerinin özellikleri						
Mutlak		Banyo		Hela (wc)		Parke
olan		11		11		11
olmayan						
Toplam		11		11		11
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin AYDILLI Mak. Müh.		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Çetin YILDIZ Mimar		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mesut BOĞANOĞLU İnş.Müh.		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Songül ÇOKBİLEN İnş.Müh. Yapı Kul.İz.Sf.			52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih Başal KURTMAŞ İmar Müd.İr. 22.04.1999			

TSE Matbaası, 1997, 1000 Cilt, TS 8737







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