

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

**Rapor Tarihi: 08.01.2021**

**Rapor Numarası: SKR-2020-00104**

**Değer Tarihi: 31.12.2020**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00104
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 Ada, 2 Parselde kayıtlı "Kargir Dükkân" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Ostim OSB Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı, No:32 Yenimahalle/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	354,12m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	500m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

### 31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.140.000
KDV Dahil	3.705.200

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	15.100
KDV Dahil	16.308

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

## Uygunluk Beyanı

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

## Varsayımlar

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

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	12
4.3.1	Yenimahalle İlçesi .....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	15
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	16
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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.....	18
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	20
6.2	SWOT Analizi .....	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	21
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	22
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	22
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25



6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	25
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	29
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
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 .....	30
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8	SONUÇ .....	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	32
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	32
9	EKLER .....	33



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2021

**Rapor Numarası** : SKR-2020-00104

**Raporun Türü** : Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 ada, 2 parselde kayıtlı "Kargir Dükkân" 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 25.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş, 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 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 ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Dükkân” nitelikli taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

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

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

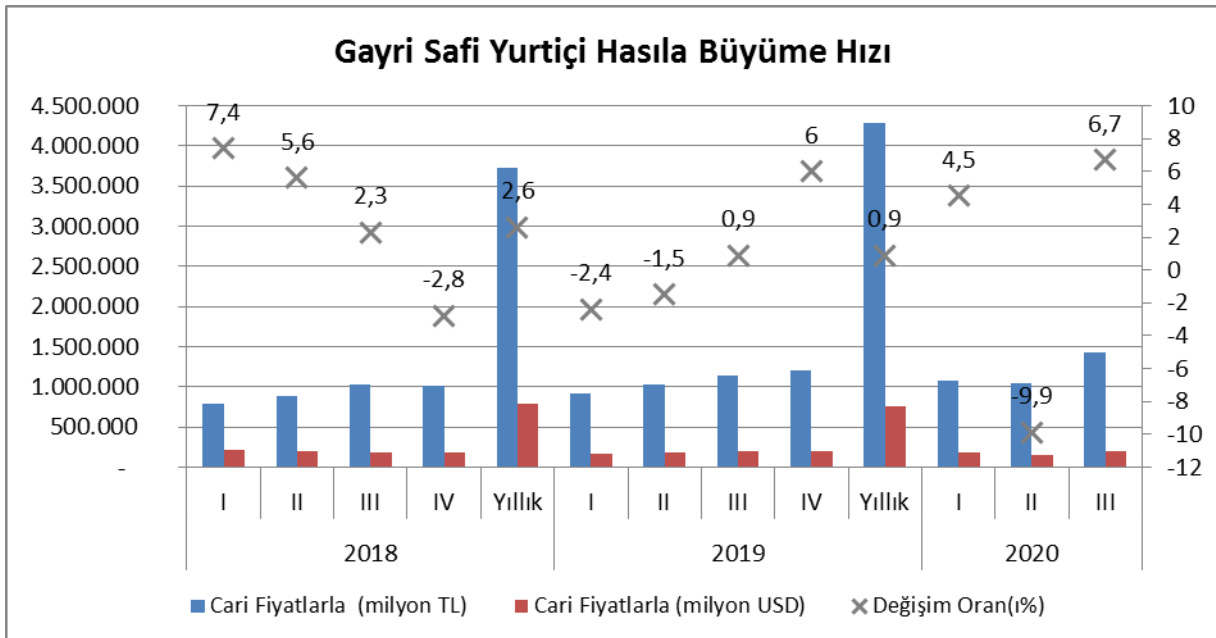
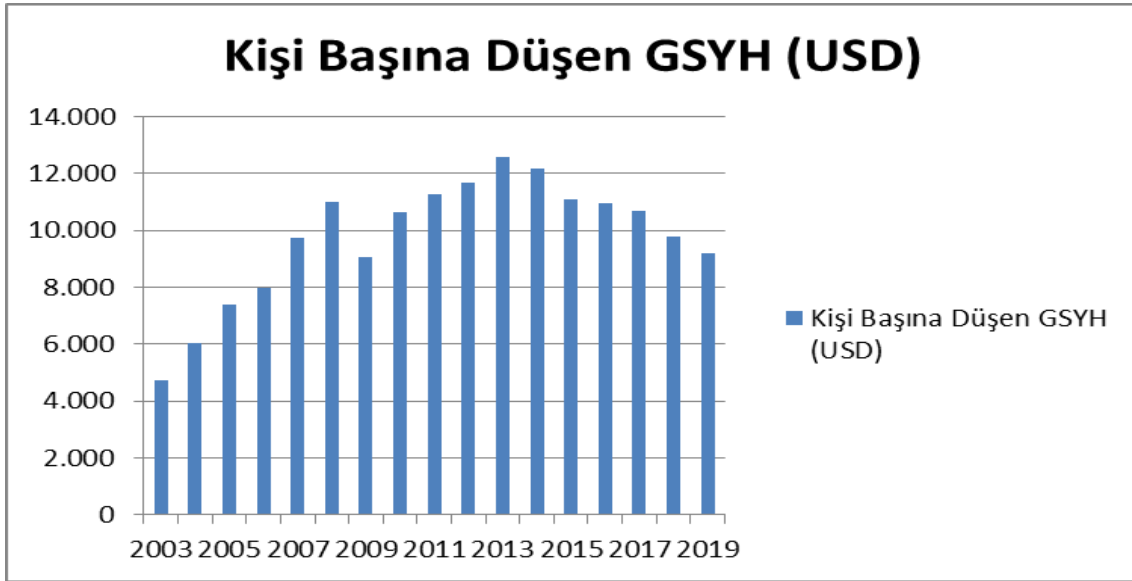
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

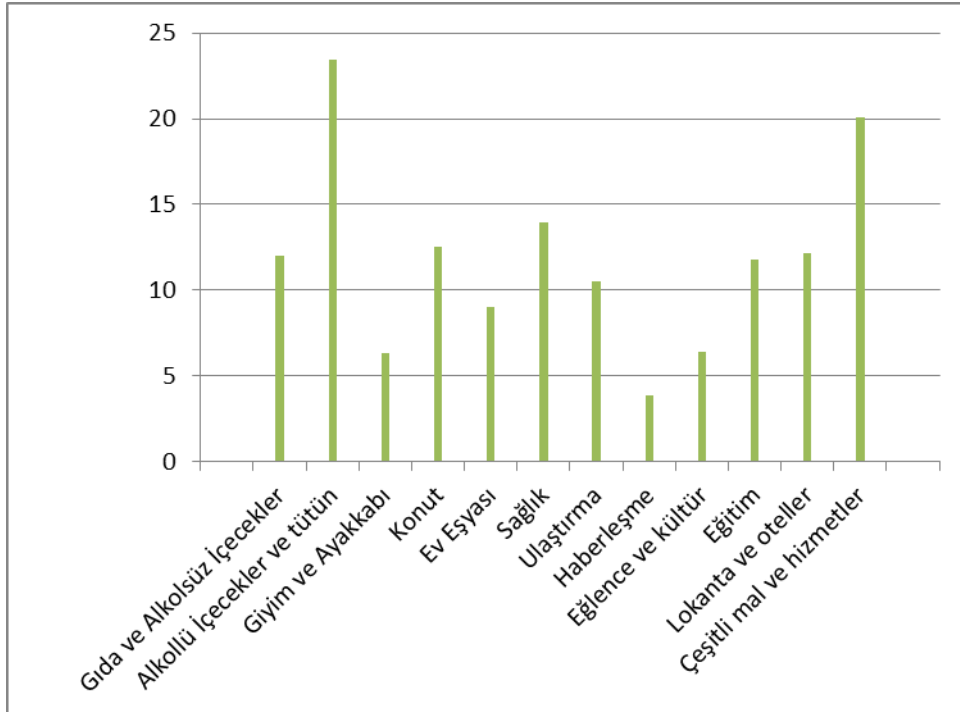
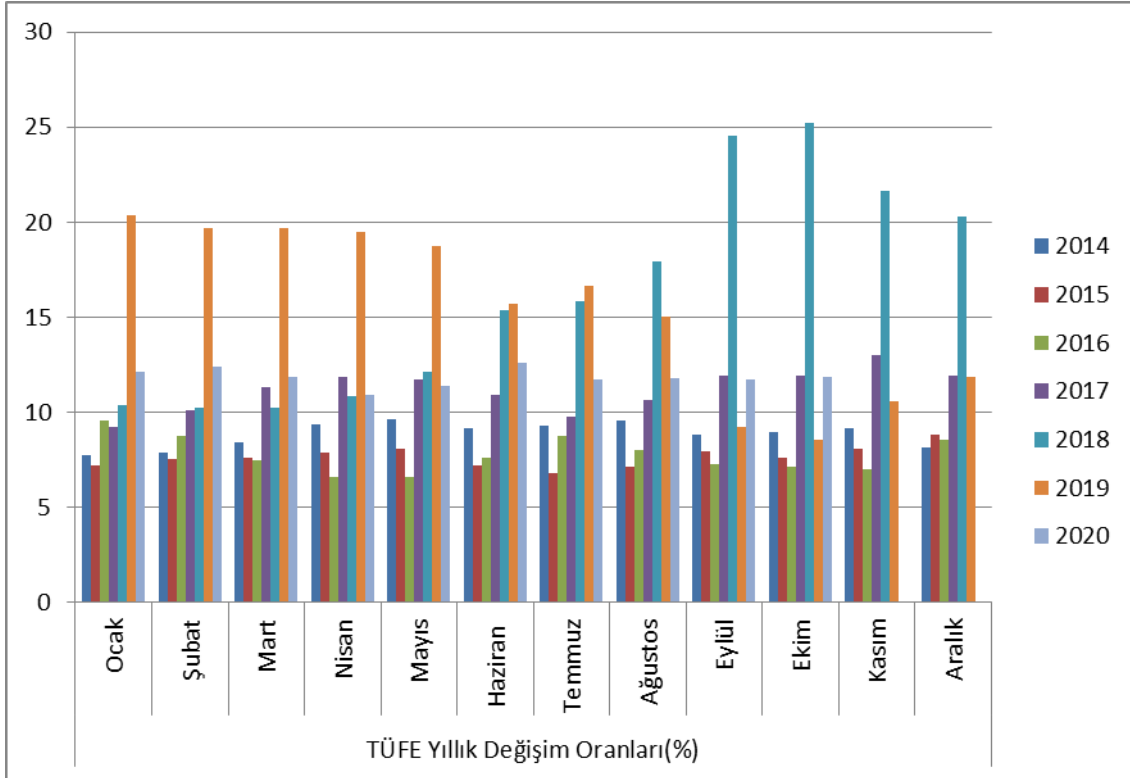
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. 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. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin

başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim

ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. 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 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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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 artığı 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 ve 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise



2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle Ankara'nın kuzeybatısında yer alan ilçedir.

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



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

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

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

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

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

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

### Beyanlar Hanesinde

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

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

#### 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

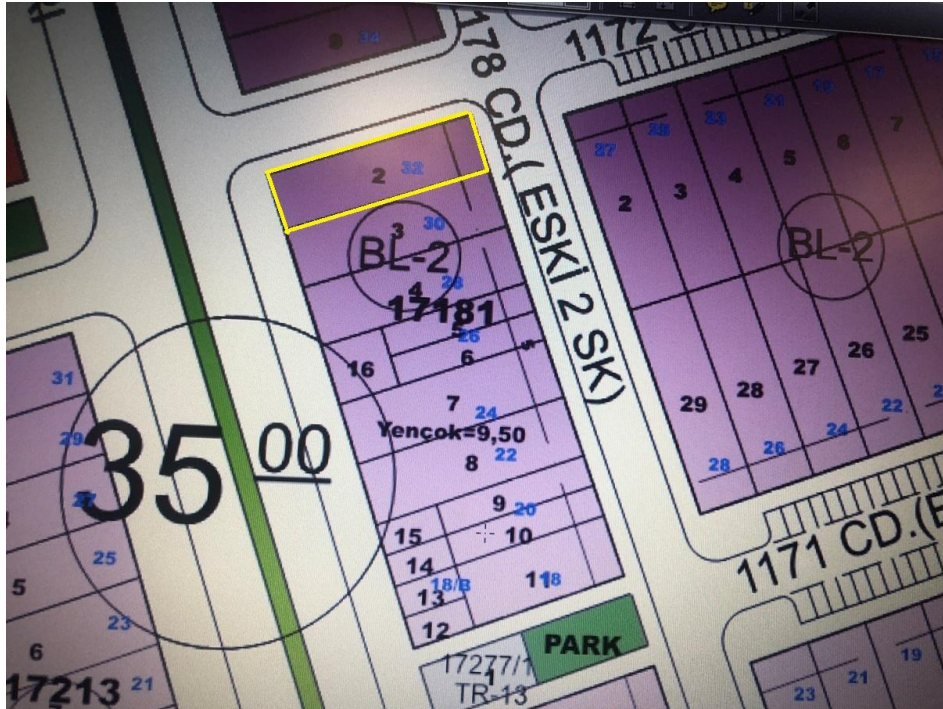
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 13.03.2018 tarihinde 13509 yevmiye no'su ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 3302 Yevmiye numarası ile tüzel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

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

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

#### 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



### **5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Gayrimenkul 354,12m<sup>2</sup> yüzölçümünde, köşe konumlu, düz topoğrafik yapıdaki parsel üzerinde yer almaktadır. Batı cepheden 100. Yıl Bulvarı, kuzey cepheden 1172. Cadde ve doğu cepheden 1178. Cadde cephelidir. Ön cepheden 100. Yıl Bulvarı cepheli bina, arka cepheden 1178. Cadde cephelidir. Her iki cepheden girişi mevcuttur.
- Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde bodrum+ zemin+ asma katlı toplam 450 m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır.
- Bodrum kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200 m<sup>2</sup> alanlıdır. 10 m\*20 m ölçülerindeki bodrum kat açık alan şeklindedir. Fiili durumda bodrum katta arşiv, sistem odası, su deposu, kasa, kazan dairesi ve depo bulunmaktadır.
- Zemin Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 200 m<sup>2</sup> alanlıdır. 10 m\*20 m ölçülerindeki zemin katın bulvar cephesi 10 m'dir. Açık alan şeklindeki zemin katta arka cephede büro ve soyunma odası belirtilmiştir. Ön ve arka cepheden giriş belirtilmiştir. Fiili durumda girişte açık alan, arka cephede açık alandan bölümlendirilmiş, mutfak, bay-bayan wc bölüm ile karantina bölümü (pandemi nedeniyle oluşturulmuş alan) yer almaktadır.

- Asma Kat: Onaylı mimari projesine göre brüt 50 m<sup>2</sup> alanlıdır. Fiili durumda asma kat 50 m<sup>2</sup> genişletilmiş ve fiili alan toplam 100 m<sup>2</sup> olmuştur. Açık alan şeklindeki asma katta açık alandan alüminyum camlı doğrama ile bölümlendirilmiş ofis bulunmaktadır.
- Toplam fiili alan 500 m<sup>2</sup>'dir.
- Dış ön cephe alucobond kaplama olup; diğer cepheler dış cephe boyalıdır. Doğramalar alüminyum camlı doğramadır. Asma katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Zemin katta zeminler kısmi granit, kısmi halı kaplıdır. Bodrum katta zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar saten doyalı olup, tavan spot aydınlatmalı asma tavandır. Isıtma kombi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır. Arka bahçe açık otopark olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazın içerisinde asma kat genişlemesi ile ilgili olarak 04.05 2019 tarihinde toplam 500 m<sup>2</sup> alan için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Fiili alan ile yapı kayıt belgesi düzenlenmiş kapalı alan uyumludur. Asma kat haricinde kullanım niteliğine bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu imalatlar basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- Gayrimenkul içerisinde yapılan dekoratif değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

#### **5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank tarafından Ostim Şubesi olarak kullanılmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

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

#### Zayıf Yönler

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

#### Fırsatlar

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

#### Tehditler

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

- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemler ekonomiyi olumsuz yönde etkilemiş, özellikle ticari gayrimenkul piyasası olumsuz yönde etkilenmiştir.
- Pandemi sürecinin ne zaman sona ereceğinin bilinmemesi, kısıtlamaların yeniden yapılması gerekliliğinin ortaya çıkması ile ekonomide yaşanan olumsuz etkinin daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

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

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha

büyük ise 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 ögeler 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 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.

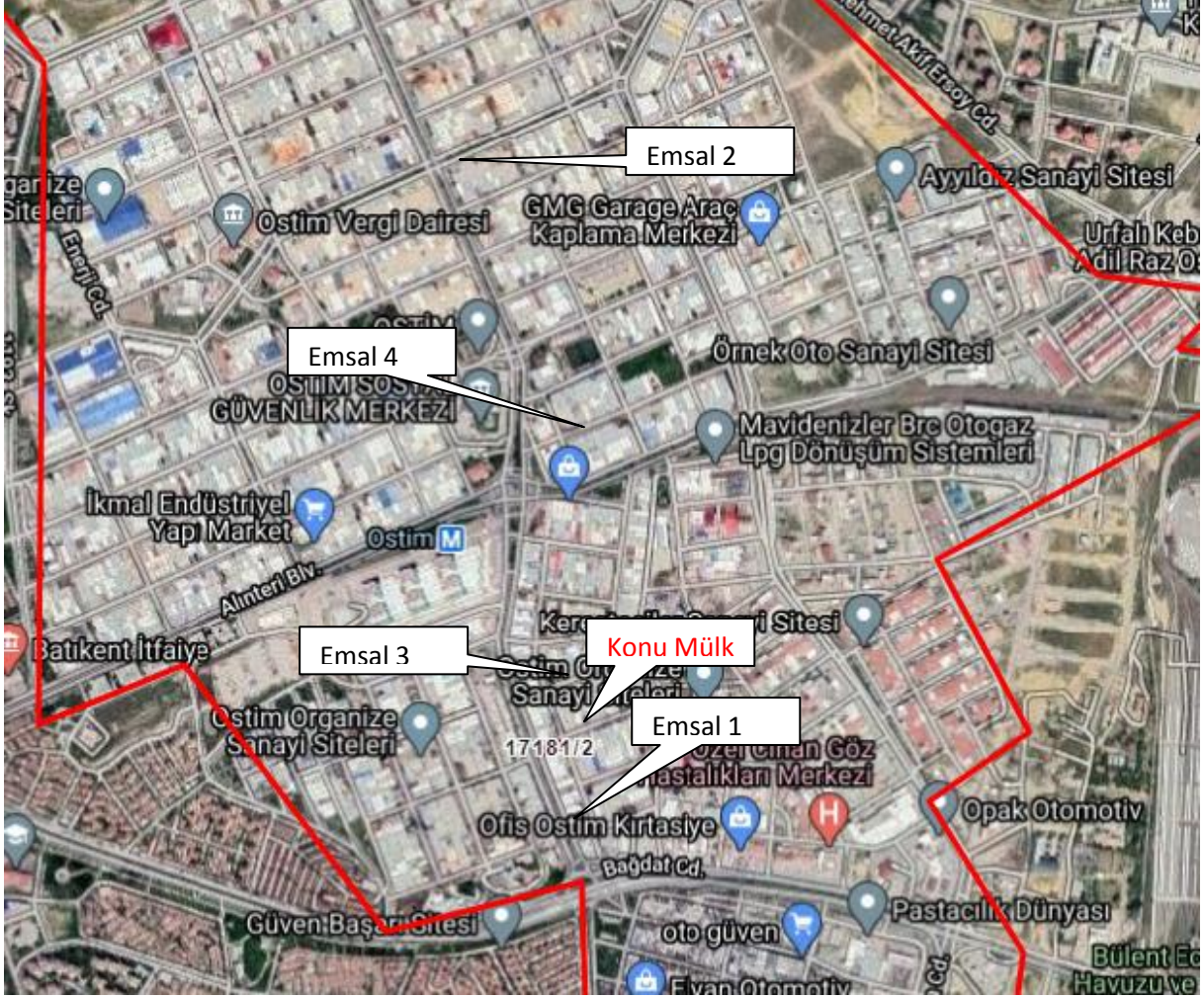
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan işyerleri alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan emsal gayrimenkuller aşağıda tablo halinde gösterilmiştir. Emsallerde 1. bodrum katlar ¼, asma ve 1. katlar

½, 2. katlar ise 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	100. Yıl Bulvarı	600	350	4.750.000 TL	13.571 TL	Güner Emlak, 0555 754 67 06	100. Yıl Bulvarı üzerinde 350m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş, 200m <sup>2</sup> bodrum+200m <sup>2</sup> zemin+200 m <sup>2</sup> asma kat olmak üzere 600m <sup>2</sup> alanlı dükkan 4.750.000TL'den satılıktır.
2	Ahi Evran Caddesi	470	245	3.950.000 TL	16.136 TL	Atılım Ticari Mülk Yatırım, 0507 279 18 49	Ahi Evran Bulvarı üzerinde bodrum+zemin+2 katlı, her katı yaklaşık aynı büyüklükte olduğu beyan edilen toplam 470m <sup>2</sup> alanlı işyeri 3.950.000TL'den satılıktır.
3	1173. Cadde	450	262,5	2.500.000 TL	9.524 TL	Mertçe Emlak, 0312 394 71 71	Bulvardan iç kesimde 330m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş, 150m <sup>2</sup> bodrum+ 150 m <sup>2</sup> zemin+150 m <sup>2</sup> asma kat olmak üzere 450 m <sup>2</sup> alanlı imalathane.
4	1244. Cadde	600	425	2.500.000 TL	5.882 TL	Sentez Emlak, 0312 395 84 95	350 m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş 200m <sup>2</sup> bodrum+350 m <sup>2</sup> zemin+50 m <sup>2</sup> asma kat olmak üzere 600 m <sup>2</sup> alanlı imalathane



### Satılık Emsal Krokisi

Küçük sanayi kullanımına yönelik projelendirilmiş ve inşa edilmiş işyerleri, bodrumlu veya bodrumsuz olmak üzere tip proje ile inşa edilmiştir. 100. Yıl Bulvarı üzeri, özellikle, sanayi sitesinin giriş kısmı (gayrimenkulün bulunduğu kesim) büyük oranda ticari kullanıma dönüşmüş, banka şubeleri, restoran ve showroom gibi ticari kullanımların yer seçmesi ile kira ve satış fiyatları geçmiş yıllara göre yükselmiştir. Bölgede doluluk oranları yüksektir. Mevcut kiralarla talep edilen satış fiyatları kıyaslandığında geri dönüş sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıktığı görülmektedir. Emsal 1 bulvar üzerinde; emsal 2 Ahi Mesut Caddesi üzerinde; emsal 3 ve 4 bulvardan iç kesimde yer alan imalathanelerdir. Gayrimenkulün avantajı, 100. Yıl Bulvarı üzerinde, OSTİM OSB girişinde, banka şubelerinin bulunduğu ticari açıdan hareketli noktada yer almasıdır. Köşe konumlu gayrimenkul arka cepheden sokak cepheli olup, iki cepheden girişi mevcuttur. Bulduğu noktada araç ve yaya trafiği yoğunudur. Ayrıca konu mülk banka şubesi olması nedeniyle oldukça bakımlı durumdadır ve iyi dekore edilmiştir. Bu yüzden emsallere göre yaş/ inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz



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

	Satılık Dükkan Emsalleri			
<b>SATILIK EMSAL DÜZELTME</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>
İstenen Fiyat(TL)	4.750.000	3.950.000	2.500.000	2.500.000
Pazarlık Payı	15%	25%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.037.500	2.962.500	2.125.000	2.250.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	350	245	263	425
Birim M2 Değeri	11.536	12.102	8.095	5.294
Konum Düzeltmesi	0%	0%	30%	35%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-3%	-3%	3%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	8%	8%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-3%</i>	<i>35%</i>	<i>46%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>11.536</b>	<b>11.739</b>	<b>10.929</b>	<b>7.729</b>
<b>Ortalama</b>	<b>10.483</b>			

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 10.483 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir Dükkan” nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
500	300	10.483 TL	3.140.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün değeri 3.140.000TL olarak takdir edilmiştir.

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile



belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMS AL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	100. Yıl Bulvarı	200	150	11.500 TL	77 TL	Mal Sahibi, 0532 715 58 06	Gayrimenkulün hizasında 100m <sup>2</sup> zemin+100m <sup>2</sup> asma kat olmak üzere 200m <sup>2</sup> alanlı işyeri aylık 11.500TL'den kiralıktır.
2	Ahi Evran Caddesi	470	245	16.000 TL	65 TL	Atılım Ticari Mülk Yatırım, 0507 279 18 49	Ahi Evran Bulvarı üzerinde bodrum+zemin+2 katlı, her katı yaklaşık aynı büyüklükte olduğu beyan edilen toplam 470m <sup>2</sup> alanlı işyeri
3	100. Yıl Bulvarı	600	425	19.000 TL	45 TL	Remax Tecrübe, 0534 570 03 62	Gayrimenkulün hizasında 350m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş 200m <sup>2</sup> bodrum+350m <sup>2</sup> zemin+50m <sup>2</sup> asma katlı işyeri yakın zamanda kiralanmıştır.
4	100. Yıl Bulvarı	600	350	22.000 TL	63 TL	Güner Emlak, 0555 754 67 06	100. Yıl Bulvarı üzerinde 350m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş, 200m <sup>2</sup> bodrum+200m <sup>2</sup> zemin+200 m <sup>2</sup> asma kat olmak üzere 600m <sup>2</sup> alanlı işyeri
5	100. Yıl Bulvarı	120	120	7.000 TL	58 TL	Sırmacı Emlak, 0532 375 40 62	100. Yıl Bulvarı üzerinde 120m <sup>2</sup> alanlı, çok küçük bir asma katı olan dükkan aylık 7.000TL'den kiralıktır. Asma kat değerlemeye dahil edilmemiştir.



### Emsal Kroki

Emsal 1, 3, 4, 5 Ostim Bulvarı üzerinde yer alan dükkanlardır. Gayrimenkulün karşı cephesinde, bulvar cepheli dükkanlardır. Emsal 2 Ahi Mesut Caddesi üzerinde yer alan dükkanlardır. Emsal 5, bulvarın karşı cephesinde yer almaktadır. Karşı tarafta yer alan gayrimenkullerin bulunduğu yönde hareketlilik daha azdır. Ticari hareketlilik daha çok konu mülkün ve bankaların bulunduğu taraftadır. Ayrıca konu mülk köşe konumlu olduğundan yüksek şerefiyelidir. Bulvarın gayrimenkulün bulunduğu kısmı banka şubelerinin yer seçtiği kısımdır. Banka şubeleri tarafından yıllık kontrat yenilemeleri de kanuna uygun olarak yapıldığından, özellikle pandemi süreci ile yaşanan durgunluk ile kiralarda gerileme de olmaması nedeniyle bu kesimde kiralar yükselmiştir. Bu etken doğrultusunda pazarlık paylarında düzeltmeye gidilmiştir. Bu yüzden konum ve şerfiye düzeltmesine gidilmiştir. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve şerfiyelerine (köşe olma durumlarına) göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	11.500	16.000	19.000	22.000	7.000
Pazarlık Payı	20%	20%	0%	20%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	9.200	12.800	19.000	17.600	5.950
Büyükük(m2)	150	245	425	350	120
Birim M2 Kirası	61	52	45	50	50
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	-12%	-3%	3%	0%	-14%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	8%	0%	8%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-12%</i>	<i>-3%</i>	<i>11%</i>	<i>0%</i>	<i>-6%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>47</b>
<b>Ortalama</b>	<b>50</b>				

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş aylık birim m<sup>2</sup> kira değeri 50 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir Dükkan” nitelikli gayrimenkulün aylık kirası aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)
500	300	50	15.073 TL	15.100 TL

Gayrimenkulün aylık kirası 15.100TL olarak takdir edilmiştir.

4.750.000 TL'ye satışta olan bir taşınmazın kira geliri 22.000 TL'dir.

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

Kapitalizasyon oranı 22.000 TL/ay X 12 Ay /4.750.000 TL=0,055 olarak hesaplanmıştır.

Emsal taşınmazlardan (satılık emsal olan emsal 1 üzerinden) kapitalizasyon oranı 0,055 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
500	300	50	15.073 TL	15.100 TL	181.200 TL	0,055	3.294.545 TL	3.300.000 TL

Gelir Yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri 3.300.000 TL olarak takdir edilmiştir.



#### **6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 15.100 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### **6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	17181 Ada 2 Parsele Kayıtlı Kargir Dükkan
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.140.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.300.000 TL

Her iki yöntem ile ulaşılan değerler birbiri ile uyumludur. Taşınmazın Pazar değeri için Pazar yaklaşımı esas alınmıştır. Buna göre taşınmazın değeri 3.140.000 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-2019-00015 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00015 rapor numarası ile revize edilmiştir.07.07.2020 tarihinde SEKR-2020-00063 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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



geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

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

#### **7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri 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 mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.140.000
KDV Dahil	3.705.200

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	15.100
KDV Dahil	16.308

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 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 Örneđi
3. İmar Durumu Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje
5. Vaziyet Planı
6. Bağımsız Bölüm Listesi
7. Kat Planları
8. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Fotoğraflar
12. SPK Lisans Örnekleri
13. Mesleki Tecrübe Belgeleri



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

**Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803201110330	2020-11-25-16.29.35.878031	111033

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	17181/2
Taşınmaz Kimlik No:	3204597	AT Yüzölçüm(m2):	354.12
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSTİM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1262	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR DÜKKAN

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3. KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. ( Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)		Yenimahalle - 23-02-2009 00:00 - 2820	-

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515350667	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	354.12	354.12	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 3302	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fwwf0vN0uC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Sayı : İMR- 539- 5249  
Konu : 17181 ada 2 parsel Hk.

14/11/2020

**ŞEKERBANK T.A.Ş. OSTİM ŞUBESİ**  
**Ostım Mahallesi 100.Yıl Bulvarı No:32 Yenimahalle/ANKARA**

**İlgi:** 13.11.2020 tarih ve 2631747 sayılı dilekçeniz.

İlgi de kayıtlı dilekçeniz ile Ankara İl Yenimahalle İlçesi 17181 ada 2 parsel de kayıtlı taşınmaza ait İmar durum yazısının tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

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

Bilgilerinize rica ederiz.

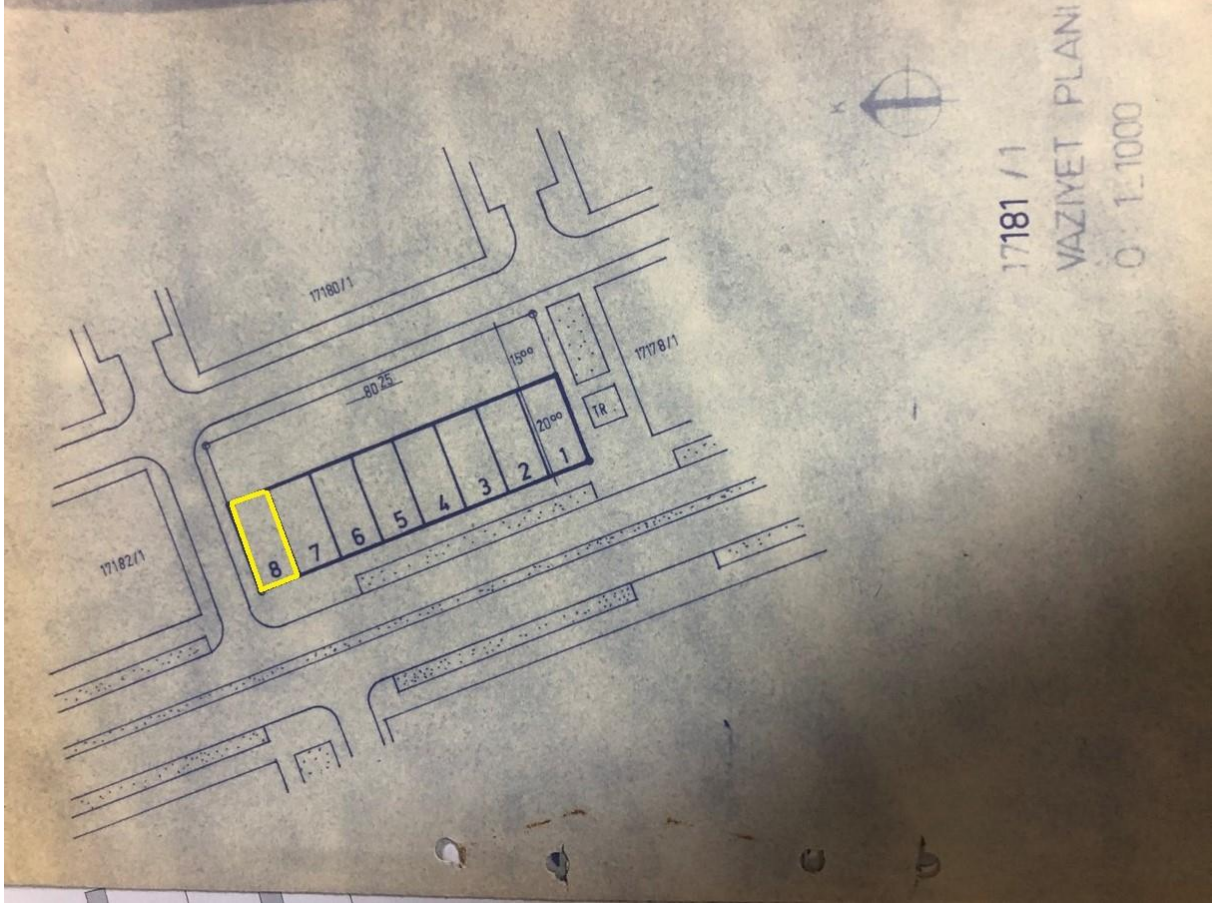


Zarflı Bilet için: Volkan HAN –İmar ve Altyapı Müdürü Tel: 312 385 50 90/1205 e-mail: volkan.han@ostim.org.tr



**OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ • OSTİM ORGANIZED INDUSTRIAL REGION**  
100. Yıl Bulvarı No:101/A 06270 OSTİM / Ankara - TÜRKİYE Tel: +90 312 385 50 90 Faks: +90 312 384 58 88  
ostim@ostim.org.tr www.ostim.org.tr

Onaylı Mimari Proje Vaziyet Planı

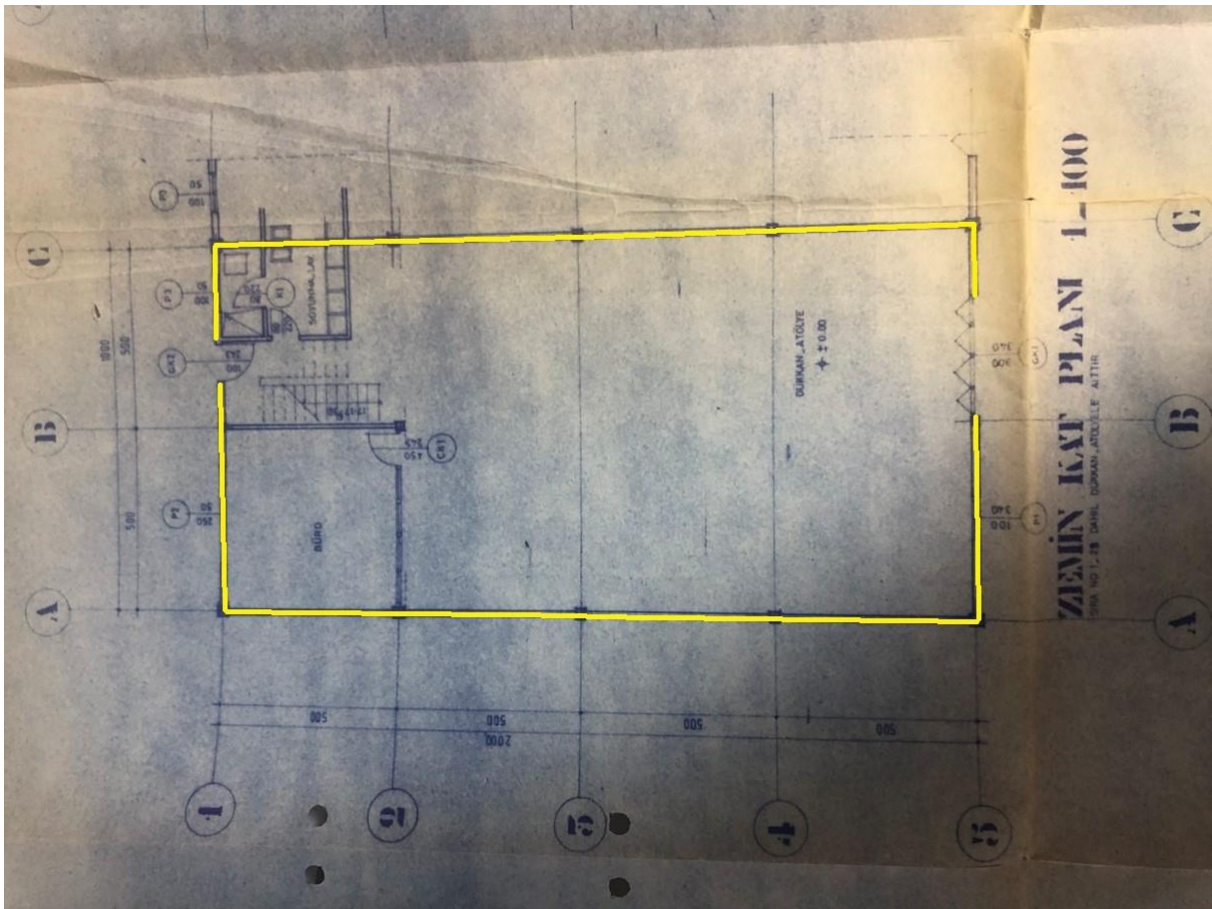
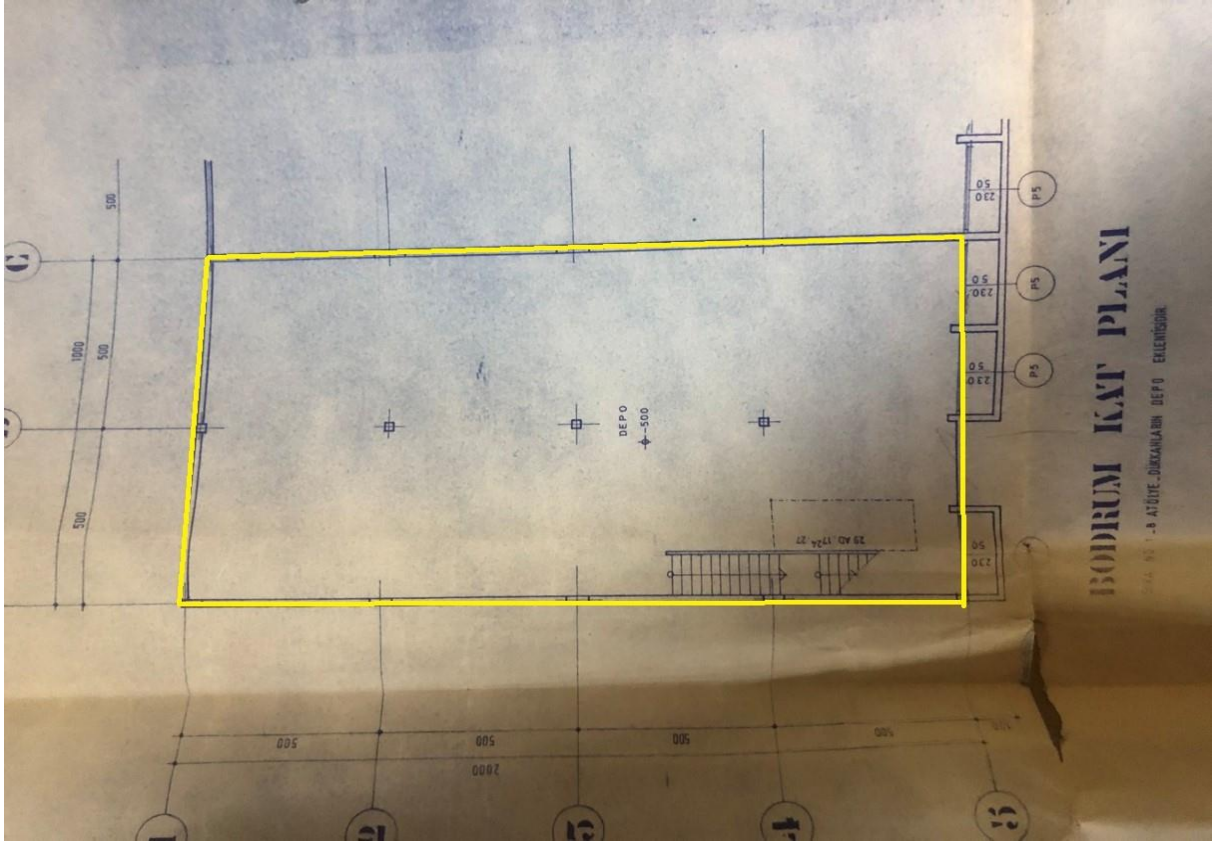


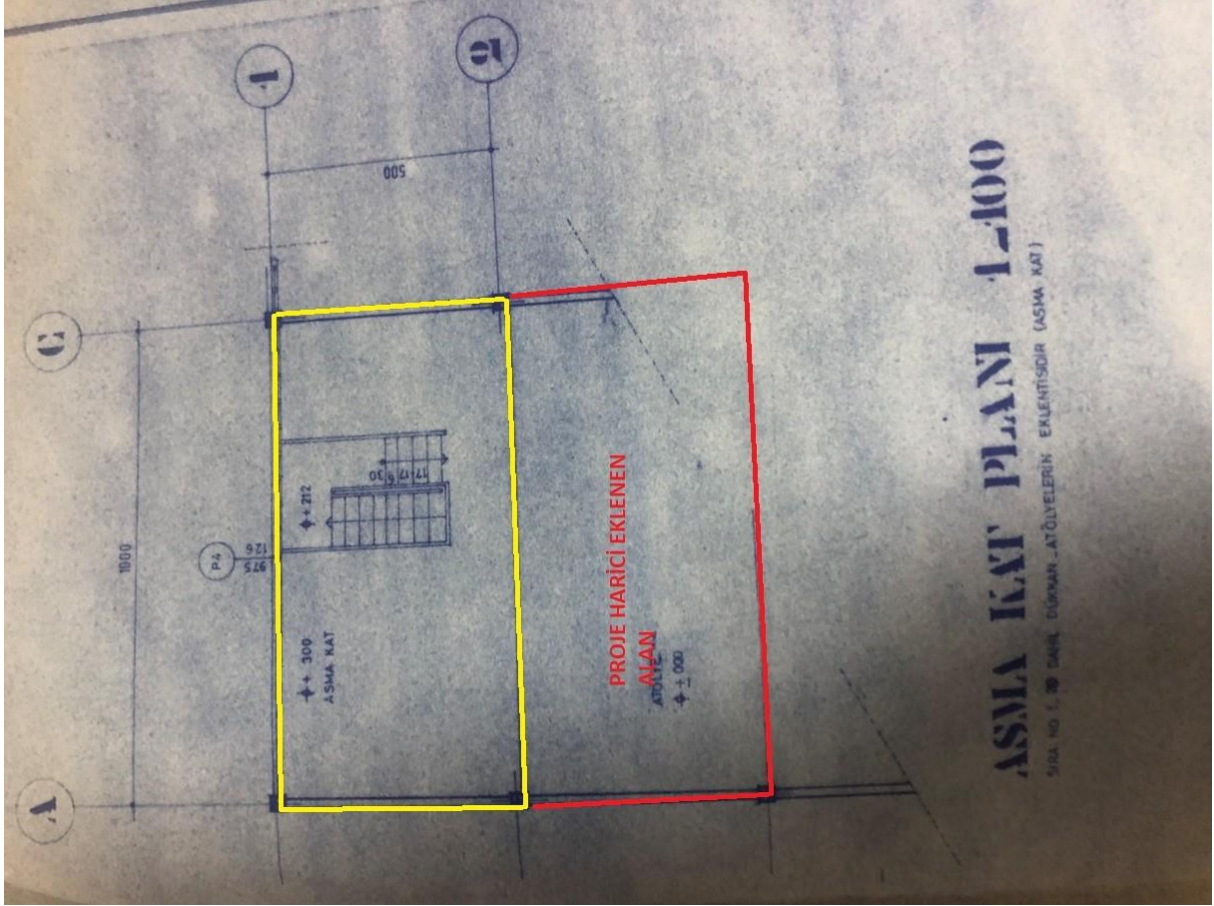
Bağımsız Bölüm Listesi

BAGIMSIZ BOLUM LİSTESİ

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

Kat Planları





Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Tarih: 27/4/1988  
Sayı: 2295/88

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi  
 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

**BÖLÜM I — Yapının Yeri (Adresi)**

İLÇESİ	Yenişehir
Semti	Şişli
Mahallesi	—
Sokağı	—
Bina Numarası	11.21.01
Pafta Numarası	—
Aks Numarası	37381
Parcel Numarası	—
İmar miktarı	—
İmar durum tarihi no.	—
Proje tasdik tarihi	870/4-3-1988

**BÖLÜM II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :**

Özel Kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	S.B. AKKARA Yığılma
Sanayi Sitesi Yapı Koop. Y.Mob.	—
Resmî Daire veya Kuruluş İsmi	—
Yapı Kooperatifi İsmi	—
Diğer Şirket veya Kurum İsmi	—
YAPI SORUMLUSU ALAN V. ÖT. B. İsmi	
Adı, Soyadı ve Ünvanı	Mustafa ÖZÜT
Adresi	—

**BÖLÜM III — Belgenin Kapsamı :**

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

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

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

**BÖLÜM V — Yapının Kullanma amacı ve yüzölçümü :**

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

**BÖLÜM VI — Yapının Kat sayısı ve yüksekliği:**

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

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

Akarsu - arazi ölçü birim ölç. (Maliye Bak. Tes. Ed.) : .....

Tapu tahsis belgesinin verildiği tarih : .....

Tapu Tahsis Belge No. : .....

Tapu Tahsis Yevmiye Yevmiye kayıt tarihi : .....

Tapu Tahsis Yevmiye Kayıt No. : .....

**BÖLÜM VII — Bina ile ilgili özellikler:**

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

**BÖLÜM VIII — Belediye Geliri :**

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

NOT: Yukarıda ilgili bölümlerde tanımlanan yapı ve özellikleri belirtilen yapının ..... belge no lu Y.Ö.T.B. kararına, Fen ve Sağlık koşullarına uygun olduğu görülerek yapının toplam harcı 26.4.1988 tarih ve 306.958 sayılı makbuzla müdürlüğü müz emanet hesaplara alınarak 2981 sayılı yasanın 9 ve 15. maddesine istinaden işbu belge düzenlenmiştir.

Fenni Mes'ul: Cemal KARAKUŞU İmar Müdürlüğü  
Belgeyi Tanzim Eden: Eng. Teknisyeni  
Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Şb. Şefi: Hikmet ÖZÜT İmar Müdürlüğü

**İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**  
27/4/1988

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

  
CSBN100013833701

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




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

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


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







## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN

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

82

Yüksek Düşük

SERA GAZI EMİSYONU

67,19

kg eqd CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>yd

ORAN

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

82


Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORANI

% 0,00

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

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

Sayfa 1/3

Fotoğraflar







Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan