

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

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00123



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
Revize Rapor Numarası	:	SKR-2020-00123
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara ili, Kalecik ilçesi, Cuma Mahallesi, 12 Ada, 13 Parselde kayıtlı "Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şenyurt Mahallesi, Prof. Günal Akbay Sokak, No:17 Kalecik/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	5.254,53 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	1.898 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret +Konut Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.575.000
KDV Dâhil	1.858.500

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.400
KDV Dâhil	4.752

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.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Ankara İli.....	12
4.3.2	Kalecik İlçesi.....	13
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	14
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
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	17
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.....	18
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	19
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	19
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	22
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	23



6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	27
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	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 Devredilmesine 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-2020-00123

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 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 tesis işgalli durumda olması nedeniyle müşteri tarafından tesis içerisine girilmemesi, tespitlerin dışarıdan ve uydu görüntüsü üzerinde yapılması talep edilmiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara ili, Kalecik ilçesi, Cuma Mahallesi, 12 ada, 13 parselde kayıtlı 'Konsantre Meyve Suyu Tesisi ve İdare Binası' nitelikli taşınmazın pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

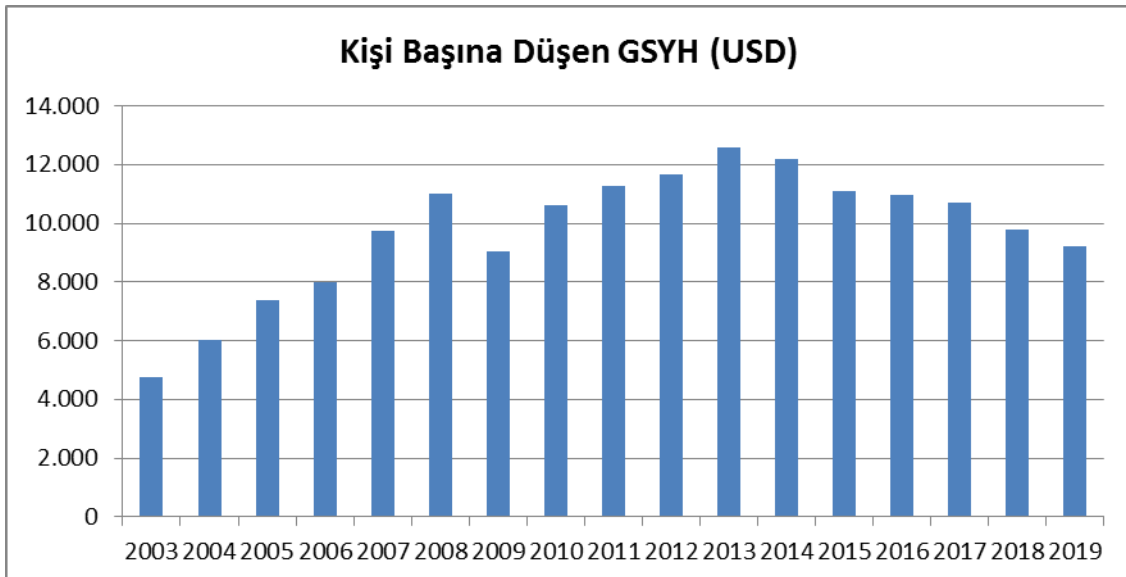
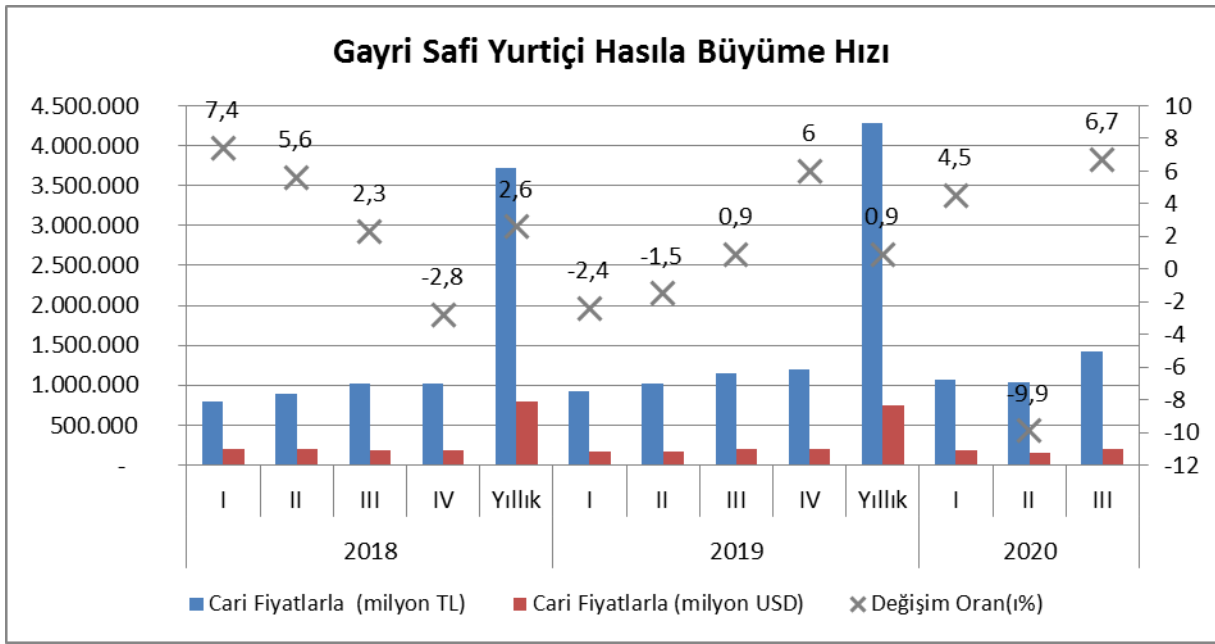
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.

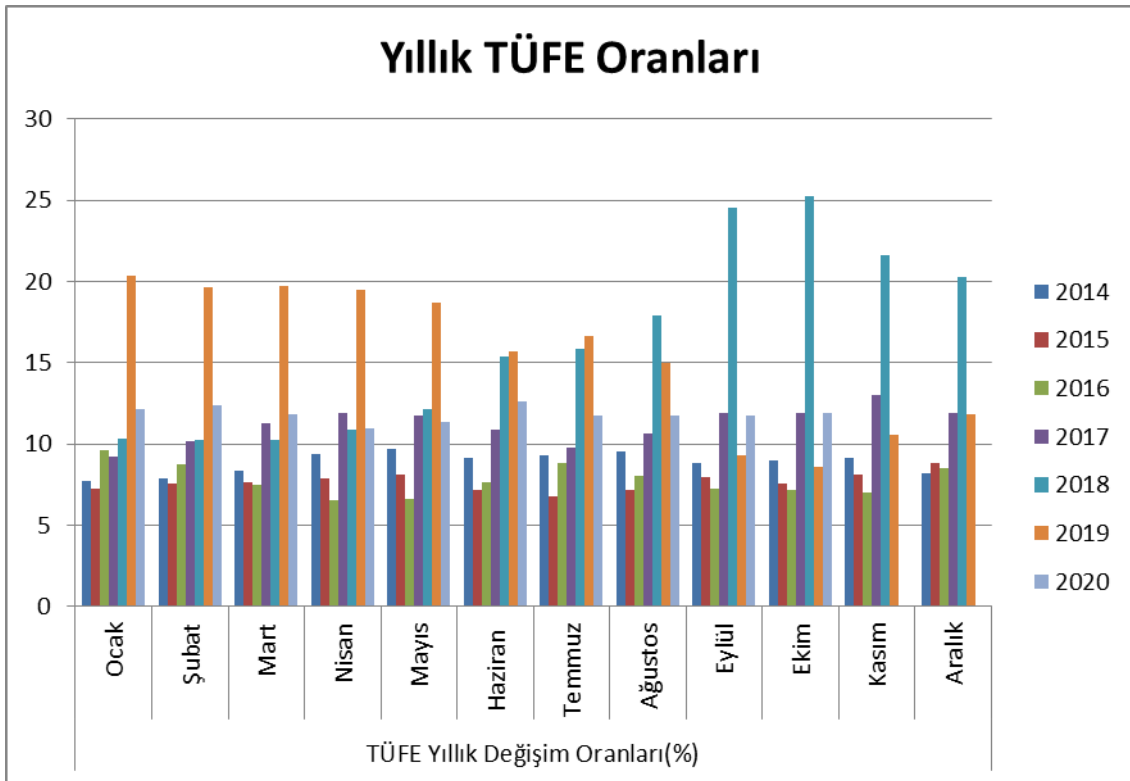
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 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 gelirsek %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 yarımaları (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

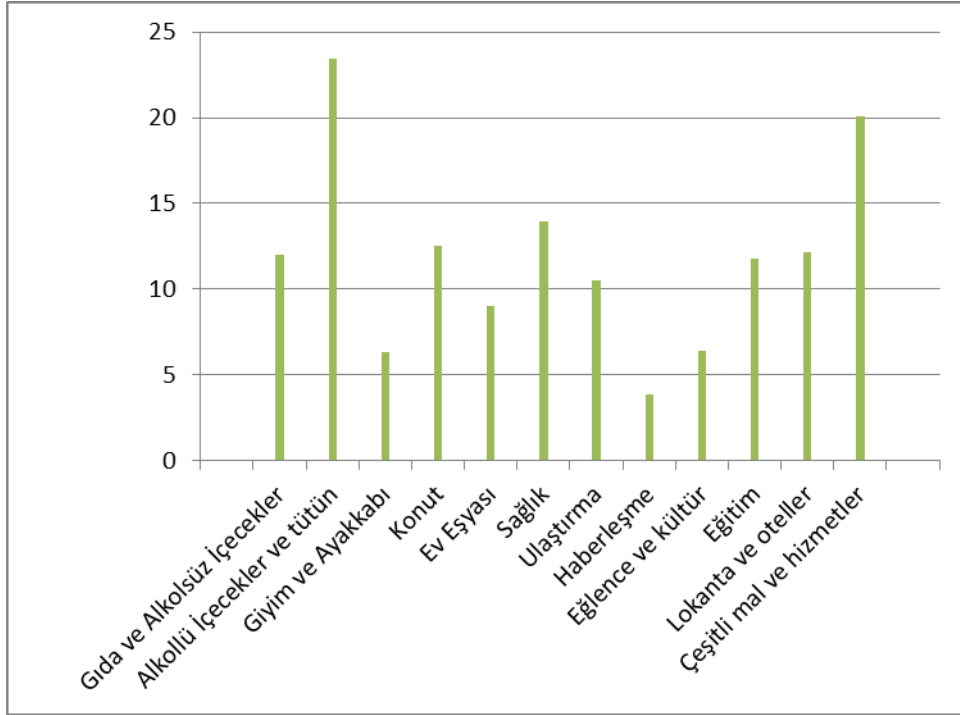
bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



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.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelere pozitif ayrışabilecektir.

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 unsurdur. 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 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 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 Ankara İli

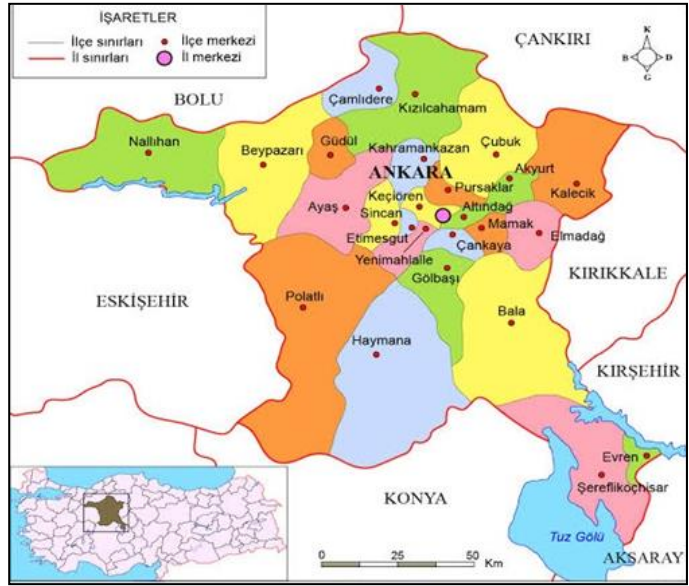
Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1425 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

4.3.2 Kalecik İlçesi

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

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



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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

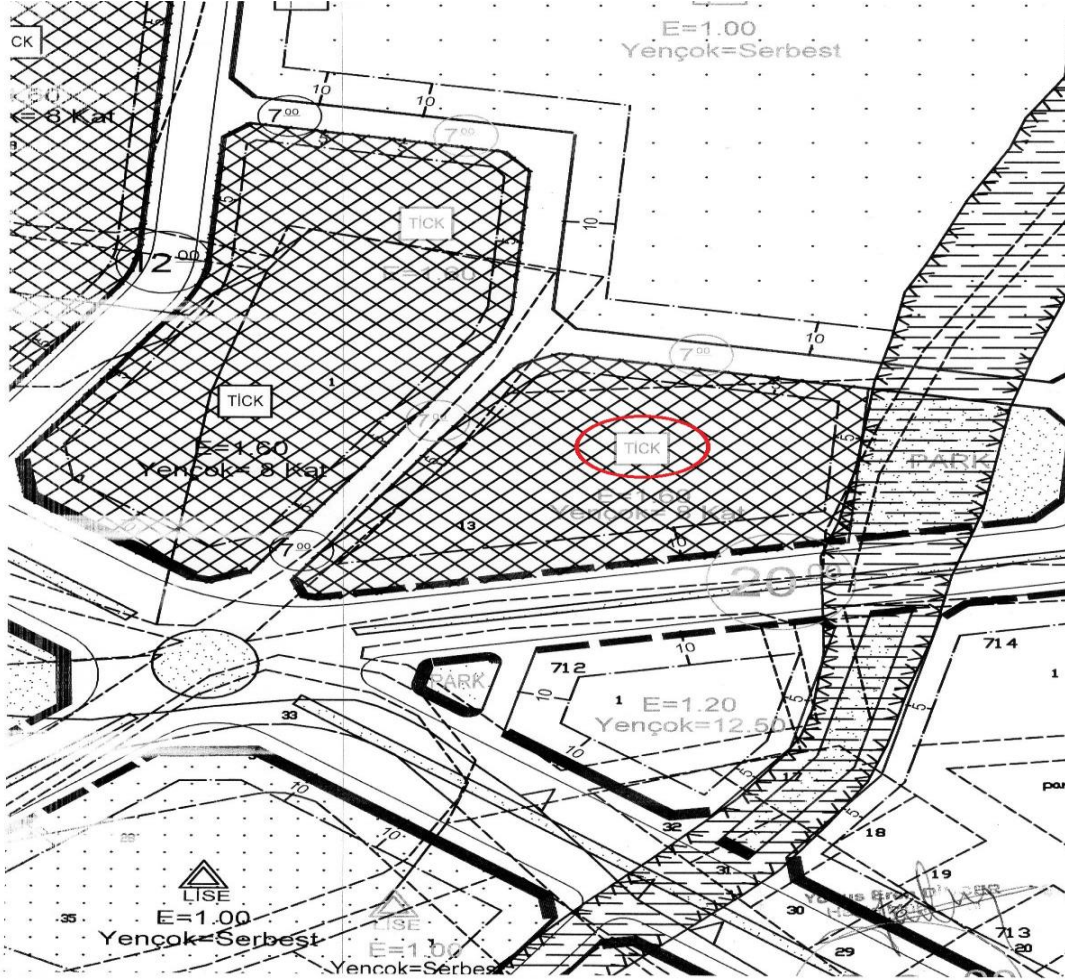
Taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat olmayıp cins değişikliği yapılmıştır. Buna göre tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kalecik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ankara ili, Kalecik ilçesi, Cuma Mahallesi, 12 ada 13 numaralı parsel; 06.02.2017/9 onay tarihli imar planı kapsamında değerlendirme konusu parselin bir kısmının Emsal: 1.60, Yençok: 8 kat, yapılaşma koşullu 'Ticaret ve Konut Alanı (TİCK)' imarlı olduğu bir kısmını ise 'Park Alanı' içerisinde kaldığı bilgisi verilmiştir. İmar planına esas parsellasyon planı tamamlanmış olup, askı sürecindedir. Plan 28.11.2020 tarihinde

askıdan inmiş; ancak yapılan itirazlar neticesinde kesinleşmemiştir. İtirazlar incelendikten sonra süreç tamamlanacaktır.

İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parselin henüz kesintilerinin yapılmadığı, parselasyon planı onaylanıp, yürürlüğe girdikten sonra kesintileri yapılacaktır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Mevcuttur.

Gayrimenkule ait mimari proje dosyasında bulunmamaktadır. İşveren tarafından iletilen U9DDF7R7 numaralı 14.05.2019 tarihli yapı kayıt belgesine göre taşınmazın 1.183,00 m²lik ilave alanı için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Tesis idari binasına ait 31.03.2020 tarih, M240682C5C04B numaralı enerji kimlik belgesi mevcut olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu G sınıfı olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapıya ilişkin yapı denetimi Aksiyon Yapı Denetim ve Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Kalecik Belediyesi'nden alınan bilgiye göre imar planına göre E: 0.30 resmi kurum alanı iken 06.02.2017 tarihinde yapılan imar planı değişikliği ile 06.02.2017/9 onay tarihli imar planı kapsamında değerlendirme konusu parselin bir kısmının Emsal: 1.60, Yençok: 8 kat, yapılaşma koşullu 'Ticaret ve Konut Alanı (TİCK)' imarlı olduğu bir kısmını ise 'Park Alanı' içerisinde kaldığı bilgisi verilmiştir. Parselasyon planı askıya çıkmış; 28.11.2020 tarihinde askı süreci sona ermiştir. Bu süreç içerisinde plan itirazlar olması nedeniyle plan henüz kesinleşmemiştir. İtirazların karar bağlanması sonrasında süreç tamamlanacak ve parselin kesintileri yapılacaktır.

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

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

Taşınmazın mevcut durumunda ise alan dağılımları şu şekildedir. İdari bina 500 m², idari ofis 200 m², soğuk hava deposu-1 50 m², soğuk hava deposu- 2 150 m², meyve suyu konsantre tesisi -1 465 m², meyve suyu konsantre tesisi-2 465 m², stok alanı 33 m²'dir. Toplam kapalı alan 1.863 m²'dir. Ayrıca 35



m² sundurma mevcuttur. Toplam alan 1.898 m²'dir. Yapı kullanma izin belgesine ilave alanlar için İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi ile yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; 5.254,53 m²'lik 12 ada 13 parsel üzerinde kurulu tesistir.
- Müşteri talebi üzerine gayrimenkulün içi görülememiş olup dışarıdan değerlendirme işlemi yapılmıştır. Parselin güneybatı köşesinde her katı yaklaşık 250 m²'lik 2 katlı idari bina, her katı 100 m²'lik idari ofis, tek katlı 50 m² ve 150 m²'lik 2 adet soğuk hava deposu, 465 m² büyüklüğünde tek katlı 2 adet meyve suyu konsantre tesisi ile 33 m² stok alanı mevcuttur. Ayrıca 35 m² büyüklüğünde sundurma alanı mevcuttur. Fiili durumda toplam 1.898 m² alan mevcuttur.
- Gayrimenkul; Prof. Gürsel Akbay Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Gayrimenkul işgalci firma tarafından depolama ve idari bina kısımları olmak üzere işyeri olarak kullanılmaktadır.



- Parsel üzerindeki yapılarda dışarıdan ve uydu görüntüsü üzerinden tespit ve ölçüm yapılmış olup yapı kayıt belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

- Bölgede imar planı yapılmış olması.
- Parselasyon planı sürecinin başlamış olması.

Tehditler

- Kalecik ilçesi oldukça yavaş gelişen ve dışa göç veren bir ilçedir.
- 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 cins tahsisli yapı olması ve parsel üzerinde farklı yapı gruplarından yapılar olması nedeniyle maliyet yaklaşımı uygulanmıştır. Arsa değerinin tespiti için Pazar Yaklaşımı uygulanmış, bölgede satılık arsa emsalleri araştırılmıştır. Takdir edilen arsa değeri üzerinde yapı maliyeti eklenerek nihai değer takdir edilmiştir. Kira değeri tespiti yapılırken bölgede emsal kiralık taşınmaz bulunamamıştır. Bu nedenle kira değeri yatırım bandı yöntemi uygulanarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespiti pazar yaklaşımı ile hesaplanmış olup arsa değeri tespiti için yakın çevrede konu mülkün arsası ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Pazar yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan arsanın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık arsa emsallerinin değerlendirilmesi yapılan arsaya göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçüm ve imar durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçüm 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 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.

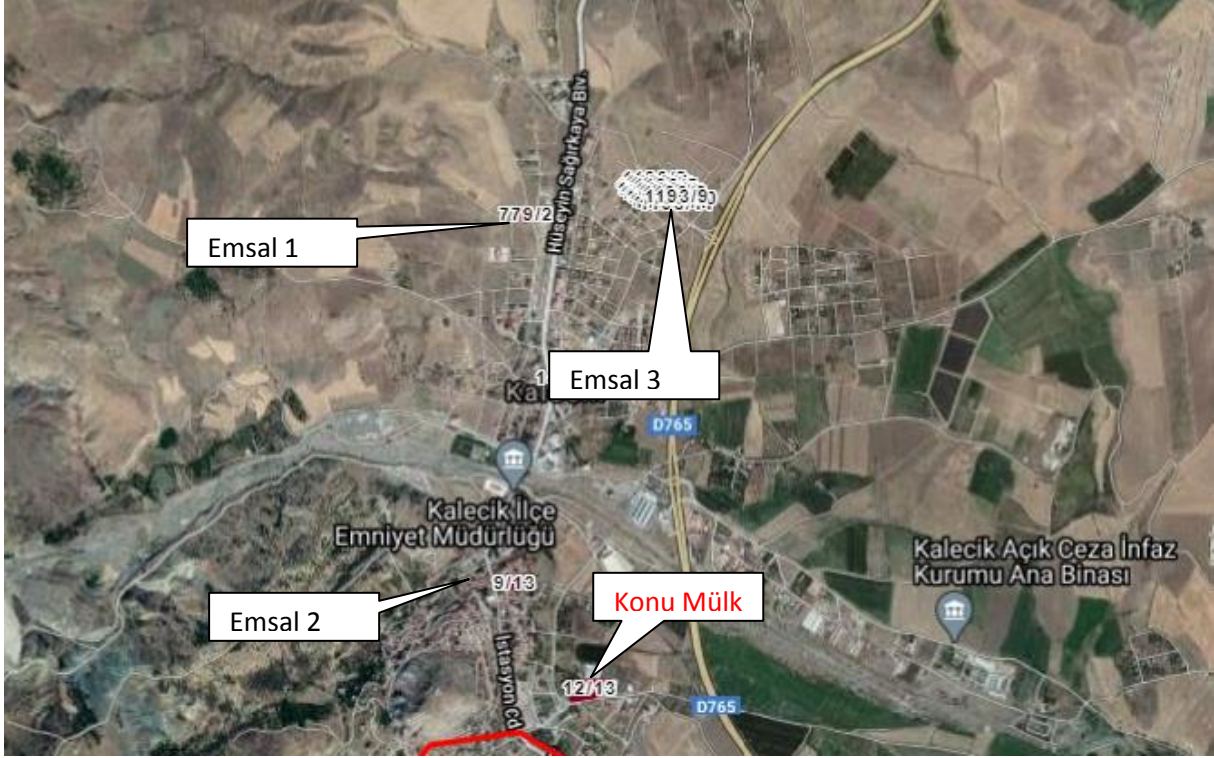
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

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

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

banka şubesi bulunmamaktadır. Bu etkenler doğrultusunda gayrimenkul piyasası hareketli değildir. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan arsa emsalleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alan (m2)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	1. Mıntıka Mahallesi, 779 ada 1, 2, 3, 4 parseller	2.589,00	1.230.000 TL	475 TL	Erda İnşaat, 0552 350 00 00	E:1,40, konut alanı
2	Cuma Saray Mahallesi, 9 ada 13 parsel	797,41	315.000 TL	395 TL	Arsa Sahibi, 0530 344 84 83	3 kat konut alanı
3	Ovabağı Mahallesi, 1193 ada 1 parsel	500,00	129.000 TL	258 TL	Next One Yatırım, 0531 986 06 06	E:1, 40, konut alanı

Bölgede imar planı ile inşaat emsali ve kat yükseklikleri arttırılmıştır. Min parsel büyüklüğü 1.600 m2 olacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Yapılacak düzenleme sonucunda hisseli parseller oluşacaktır. Ancak ilçede planlama doğrultusunda önerilen nüfus artışını destekleyen bir gelişim yaşanmamaktadır. İlçe göç veren, nüfusu azalan bir yerleşimdir. Mayıs, Haziran aylarında 3 kat imarlı parseller için talep edilen birim m2 değerler 110-120 TL; E:1,40 olacak parseller için talep edilen fiyatlar 230-250 TL aralığında idi. Ancak değerlendirme tarihinde talep edilen fiyatların yaklaşık 2 katına

yükseldiği görülmektedir. Pandemi süreci sonrasında kırsal bölgelerde bahçe yapma amacı ile arsa, tarlalara talep artmış, bu da talep edilen fiyatları yükseltmiştir. Kalecik ilçe merkezi yapılan imar düzenlemesi ile hobi amaçlı tarımsal kullanıma uygun değildir. Parselasyon planının tamamlanıp, askıya çıkmış olması talep edilen fiyatların yükselmesine neden olduğu tahmin edilmektedir. Ancak plan da askı sürecini doldurmuş, yapılan itirazlar doğrultusunda onaylanmamıştır. İmar planlarının henüz tamamlanma süreci devam ettiği için spekülatif fiyatlar oluşmuştur. Emsal düzeltme tablosunda bu sebeple pazarlık payları yüksek tutulmuştur.

Gayrimenkul konut+ticaret alanı olup, 8 kat imarlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış; parselasyon planı askı sürecini tamamlamış; ancak yapılan itirazlar nedeniyle onaylanmamıştır. İtirazlar değerlendirme sürecindedir. Parselin düzenleme ortaklık payı kesintileri henüz yapılmamıştır. Askı süreci tamamlanınca parselin kesintisi netleşecek ve kesintisi yapılacaktır.

Emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

ARSA EMSAL DÜZELTME	Arsa		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.230.000	315.000	129.000
Pazarlık Payı	70%	70%	70%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	369.000	94.500	38.700
Büyükük(m2)	2.589	797	500
Birim M2 Değeri	143	119	77
Konum Düzeltmesi	-45%	-20%	10%
Büyükük Düzeltmesi	-10%	-30%	-30%
İmar Durum Düzeltmesi	10%	20%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-45%</i>	<i>-30%</i>	<i>-10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	78	83	70
Ortalama	77 TL		

Emsal 1 'nin hastane karşısında, ilçenin ana caddesi üzerinde yer alması nedeniyle konum düzeltme katsayısı yüksek uygulanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut düzenleme ile tam mülkiyet yapısında olacağı varsayımı ile brüt parsel alanı için birim m2 değer 77 TL olarak hesaplanmıştır.

Brüt Alan (m2)	Net alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)	Net Metrekare Alana Göre Birim M2 Değeri (TL)
5.254,53	3.152,72	77 TL	404.608	405.000	128

Bulunan bu değer varsayılan yaklaşık %40 kesinti ile hesaplanan yaklaşık yüzölçümüne uyarlandığında, değerlendirme konusu gayrimenkulün birim m² arsa değeri 128 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri 405.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
Arsa Alanı(m2)	5.254,53		
Arsa Birim Metrekare Değeri	77 TL		
Arsa Değeri	405.000 TL		
ALANSAL DAĞILIM			
BİAN ALANI	İNŞAAT ALANI (M2)	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
İdari Bina	500	535 TL	267.500 TL
İdari Ofis	200	535 TL	107.000 TL
Soğuk Hava Deposu 1	50	715 TL	35.750 TL
Soğuk Hava Deposu 2	150	715 TL	107.250 TL
Meyve Suyu Konsantre Tesisi -1	465	485 TL	225.525 TL
Meyve Suyu Konsantre Tesisi -2	465	485 TL	225.525 TL
Stok Alanı	33	485 TL	16.005 TL
TOPLAM ALAN(M2)	1.863		
AMORTİSMANLI TOPLAM MALİYET (M2)			984.555 TL
SAHA BETONU,ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	AMORTİSMANLI MALİYET		
Saha Betonu	1.750	50 TL	87.500 TL
Sundurma	35	75 TL	2.625 TL
Çevre Duvarı			60.000 TL
Diğer Maliyetler(Bahçe peyzajı,tel çit,çevre duvar)			35.000 TL
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER			185.125 TL
Toplam Arsa+ Bina Değeri			1.575.000 TL

Arsa üzerinde yer alan yapılar ve arsa değeri toplamı 1.575.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konusu gayrimenkul üretim tesisi olarak kurulmuş, değerlendirme tarihinde dışarıdan yapılan incelemeye göre depolama amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Bölgede benzer özellikte kiralık gayrimenkul bulunmamıştır. Gayrimenkulün kuzeyinde, Kale Un Tesisleri hizasında kiralık arsa emsali bulunmaktadır. Arsa 1 yılı aşkın süredir kiralıktır.

KİRALIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alan (m2)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Halitcevriaslangil	1.405,8	1.500 TL	1,07	Mal Sahibi, 0507 980 59 85	Gayrimenkulün kuzeyinde arsa

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

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

Bu hesaplama için;

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

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

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

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



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

$$\text{Gayrimenkul Getiri Oranı} = \frac{(R_f + R_p) - E_o}{1 + E_o}$$

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

Mevcut durumda gayrimenkul yatırımı analizleri için kullanılan risksiz getiri oranı olan tahvil piyasalarında TL cinsi devlet tahvilinin getiri oranı yıllık %13,30'dur. Bu oran üzerine bölge riski, proje riski ve likidite eklenerek getiri oranı hesaplanmaktadır. Getiri oranı gayrimenkul için %15,75 olarak belirlenmiştir. Ardından değerlemenin yapıldığı tarih itibariyle yıllık ortalama enflasyon hesap edilmiştir. Bir yıllık ortalama enflasyon oranı TCMB verilerine göre %11,89 olarak açıklanmış, %12,00 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

Buna göre gayrimenkulün kira değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

12 Ada 13 Parsel	
Risksiz Getiri Oranı (RO)	13,30%
Risk Primi (RP)	2,45%
Gayrimenkul Getiri Oranı	15,75%
Enflasyon Oranı (Eo)	12,00%
Enflasyondan Arındırılmış Getiri Oranı	3,35%
<hr/>	
Takdir Edilen Toplam Değer	1.575.000 TL
Aylık Kira Değeri	4.395 TL
Yıllık Kira Değeri	53.000 TL
Gayrimenkul Büyüklüğü	1.898,00
Geri Dönüş Süresi (Yıl)	30

Gayrimenkulün aylık kirası 4.395 TL olarak hesaplanmış, 4.400 TL olarak yuvarlatılmıştır. Yıllık kirası 53.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Brüt Alan (m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)
1.898,00	4.400 TL	53.000 TL

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre ticaret+ konut alanı olup, E: 1,60, hmax: 8 kattır. Parselasyon planı hazırlanmış, 28.11.2020 tarihinde askıdan inmiş; ancak yapılan itirazlar neticesinde plan onaylanmamıştır. İtirazların karar bağlanması sonucunda planlama süreci netleşecektir.



Parselasyon planı ile parselden kesinti yapılacak, kesinti miktarı plan sonucu oluşup, netleşecektir. Parsel üzerinde sanayi üretimine yönelik tesis yapılmış, fiili durumda tesis faaliyettedir. Parselasyon süreci tamamlandıktan sonra imar planı ile verilen yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilip kullanılması en etkin ve verimli kullanımı olacaktır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Gayrimenkulün Pazar Değeri	1.575.000 TL
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası	4.400 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00036 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Rapor, 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-0006 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00085 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

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



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

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.575.000
KDV Dâhil	1.858.500

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	4.400
KDV Dâhil	4.752

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.

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ANKARA		
	İlçe: KALECİK		
	Mahalle/Köy: CUMA		
	Mevki:		
	Ada: 12	Parsel: 13	
	Yüz Ölçümü: 5.254,53 m2	Cilt/Sayfa No: 1 - 10	
	Niteliği: KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	5.254,53

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 93891036	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 15/01/2020 - 221	Siciline Uygundur Verilis Tarihi: 15/01/2020 Pehri DENKLI Tapu Müdürlüğü
			

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-16:48



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004920060900	2020-11-25-16.21.48.190289	6090

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12/13
Taşınmaz Kimlik No:	93891036	AT Yüzölçüm(m2):	5254.53
İl/İlçe:	ANKARA/KALECİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kalecik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/10	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KONSANTRE MEYVE SUYU TESİSİ VE İDARE BİNASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

515305730	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5254.53	5254.53	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 221	-
-----------	-------------------------------------------------------------------------	---	-----	---------	---------	--------------------------------------------------------------------	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uvQNnomOsH kodunu Online İşlemler
alanına yazarak dođrulamabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
KALECİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53736686-100-1660
Konu : İmar Durumu

08/12/2020

Sayın ŞEKERBANK T.A.Ş. LOJİSTİK GRUP BAŞKANLIĞI

İlgi : 09.11.2020 tarihli ve 2205 sayılı yazınız

İlgi sayılı yazınız ile İlçemiz Cuma Mahallesi 12 ada 13 parsel numaralı taşınmaz ile ilgili olarak imar durumu talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde olup yapılaşma koşulları Konut+Ticaret, Emsal : 1,60, Yençok:8 Kat'tır. Parselasyon planı 1.askı süreci tamamlanmış olup 2.askı süreci devam etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Dr. Duhan KALKAN
Belediye Başkanı


CSB01000517252601

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

YAPI KAYIT BELGESİ


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

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir,
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ANKARA, İlçe:KALECİK,
Mahalle:AHİKEMALŞENYURT,
Cadde\Sokak:PROF. GÜNAL AKBAY SOKAK, Dış
Kapı No:17, Ada:12, Parsel:13
Arsa Alanı : 5254,53 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1183,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

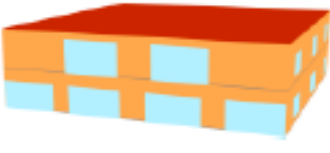
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
<p>Tipi: İşyeri Binası</p> <p>İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.1.2007</p> <p>Teddit Tarihi:</p> <p>Toplam Alan: 700,73</p> <p>Ada/Parse/Pafta: 12/13/H3D-C-19-A-2</p> <p>UAVT Bina No: 111116372</p> <p>Adı: Ankara Kalecik İdari Bina</p> <p>Adresi: AHİKEMALŞENYURT MAH. PROF. GÜNAL AKBAY SOK. NO: 17 KALECİK/ANKARA</p> <p>Sahibinin Adı Soyadı: Ankara Kalecik İdari Bina</p>	<p>Veri Tarihi: 31.3.2020</p> <p>Geçerlilik Tarihi: 31.3.2030</p> <p>Performans Sınıfı: G</p> <p>Emisyon Sınıfı: G</p>	

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek

ORAN

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

188

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU
Düşük

ORAN

A	0 - 29
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - --


202

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	208.437,20	297,46	0,00	0,00	G
Batma	192.834,01	275,19	0,00	0,00	G
Sahhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	2.937,84	4,19	0,00	0,00	A
Havalandırma	1.701,08	2,43			C
Aydınlatma	10.964,26	15,65			A
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Fotovoltaik	---	---	0,00	0,00	---

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

Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	2	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,24	LEJANT:	■ Bina dış bölge	■ Bina iç bölge	■ Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kölen Ağırlıklı U Değeri:	3,35	■ Rivahat, Şaphta ve Diğer Herç Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,35	■ Beton Yapı Elemanı			
Toplam Bina Alanı(m ²):	700,73	Yalıtım Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	■ Kâğıt Duvarlar (Herç İncelemesi dahil)			
İkinci katlı Alan(m ²):	700,73	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikle)			
Net Alan(m ²):	664,62	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,14	■ Kapımalılar			
Toplam Zon Adedi:	2	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30				
İkinci katlı Zon Adedi:	2	Kape Ağırlıklı U Değeri:	0,00				

BİNA DIŞ KABUGUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m ²): 305,33		
Tipi:	Doğu Duvar	
Alanı(m ²):	305,33	
U Değeri:	1,24	
Kalınlık(m):	0,01 / 0,20 / 0,03	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m ²): 83,49		
Tipi:	Kolon/Barme	Kiriş
Alanı(m ²):	8,62	74,87
U Değeri:	3,35	3,35
Kalınlık(m):	0,01 / 0,25 / 0,03	0,01 / 0,25 / 0,03
Toplam Döşeme Alanı(m ²): 700,72		
Tipi:	Toprak Temaslı	
Alanı(m ²):	350,36	
U Değeri:	1,93	
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03	
Toplam Çatı Alanı(m ²): 350,36		
Tipi:	Kırma	
Alanı(m ²):	350,36	
U Değeri:	3,14	
Kalınlık(m):	0,03 / 0,12 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı(m ²): 60,41		
Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve
Alanı(m ²):	60,41	

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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





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