

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

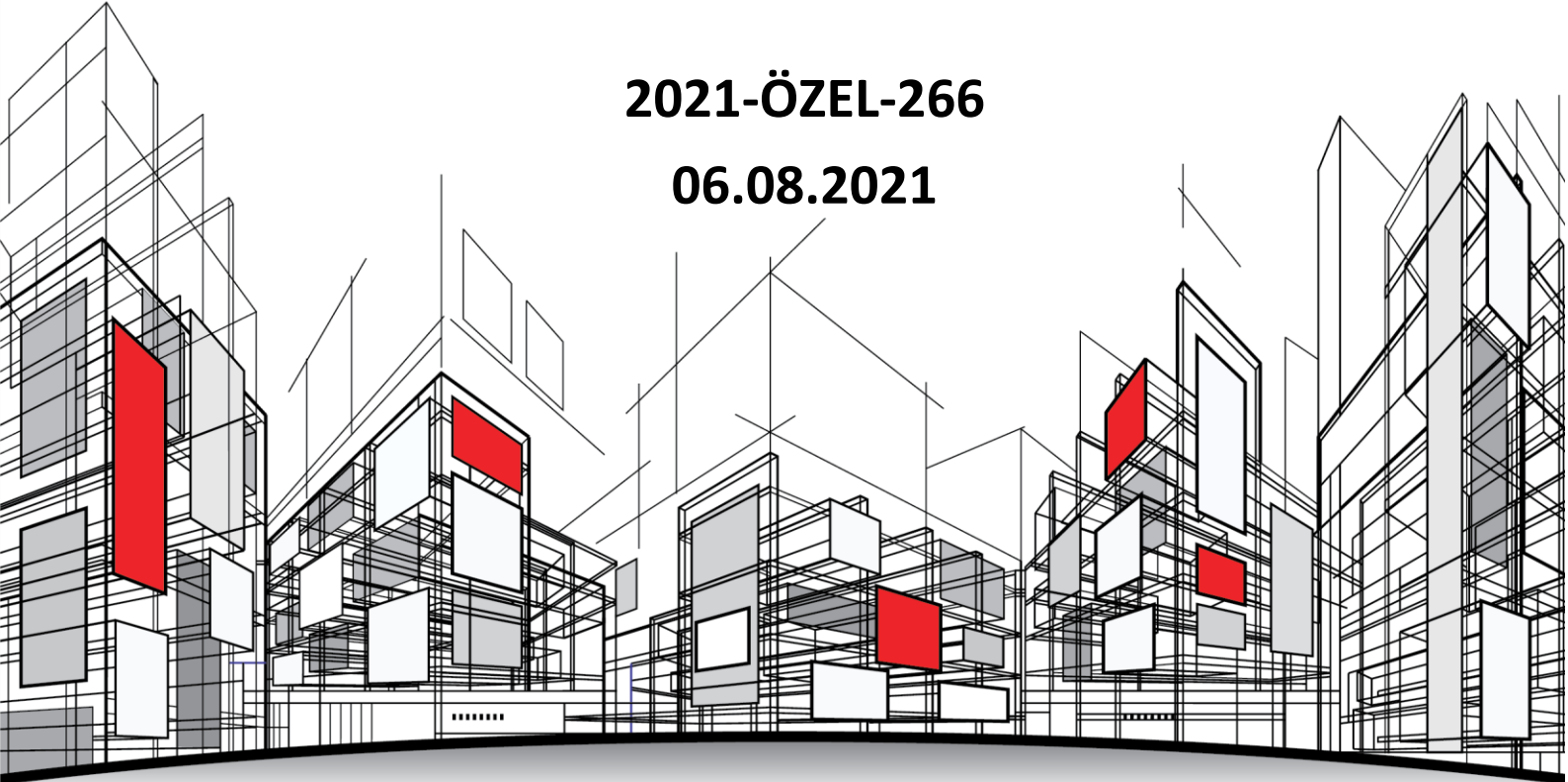
**GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ
İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE
SAN. A.Ş**

ANKARA - KEÇİÖREN

**1 ADET DÜKKAN VE 2 ADET KONUT
(KOMPLE BİNA)**

2021-ÖZEL-266

06.08.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 32 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 32 -
7. SONUÇ	- 34 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 34 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 34 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 34 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 34 -
8. RAPOR EKLERİ	- 36 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 36 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 41 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 43 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 58 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 59 -

8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 60 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 61 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 64 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Tarihi	: 06.08.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-266
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Ankara ili, Keçiören ilçesi, Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6513 Ada 8 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin “5.2 Müşterinin Yükümlülükleri” maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 3.067.000-TL ÜçMilyonAltmışYediBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 3.619.060-TL ÜçMilyonAltıYüzOnDokuzBinAltmış-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 357.572-USD ÜçYüzElliYediBinBeşYüzYetmişiki-Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 421.935- USD DörtYüzYirmiBirBinDokuzYüzOtuzBeş – Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Gökür Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Erler Mahallesi 2716. Cadde No:11 Etimesgut / Ankara / TÜRKİYE
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Ahmet KARABIYIK 400577

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 06.08.2021 tarihli EUR satış kuru 10,1331 TL, USD satış kuru 8,5773 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



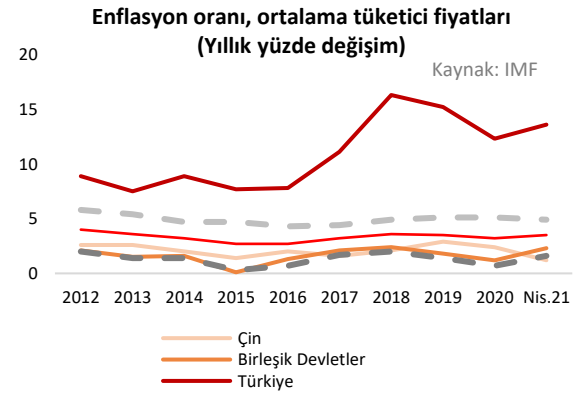
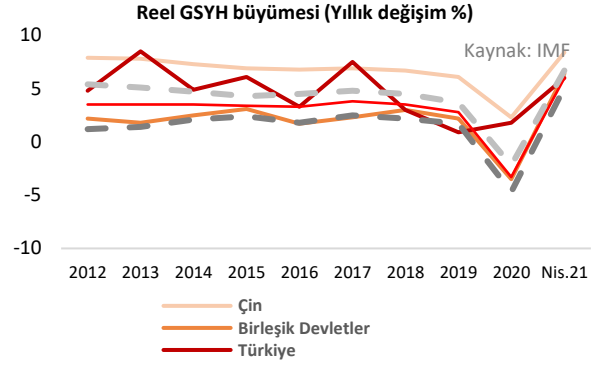
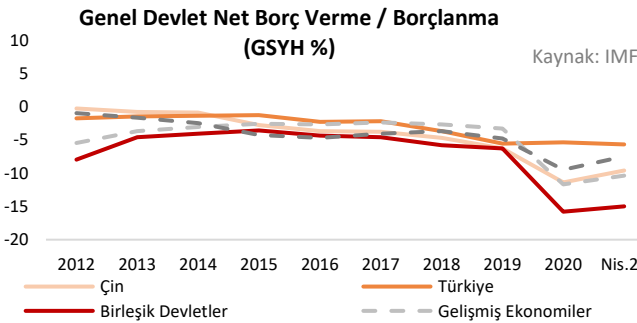
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

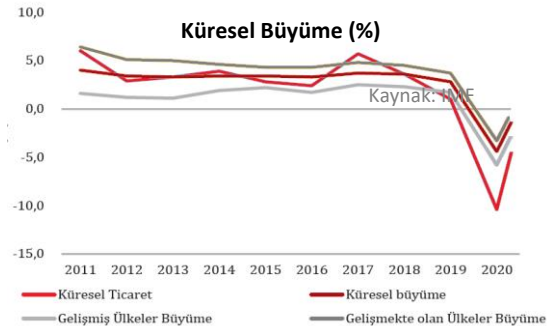
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli

varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Kovid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise e ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.



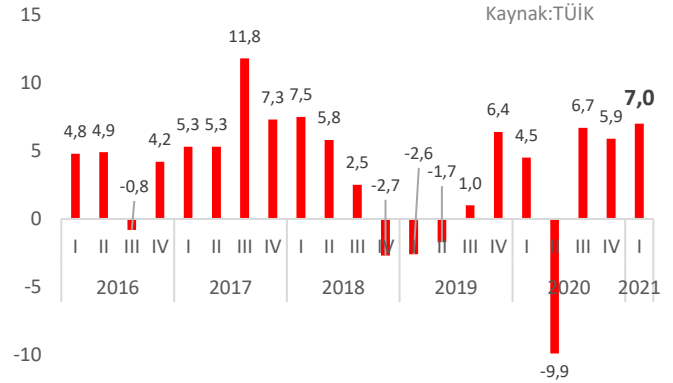
²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

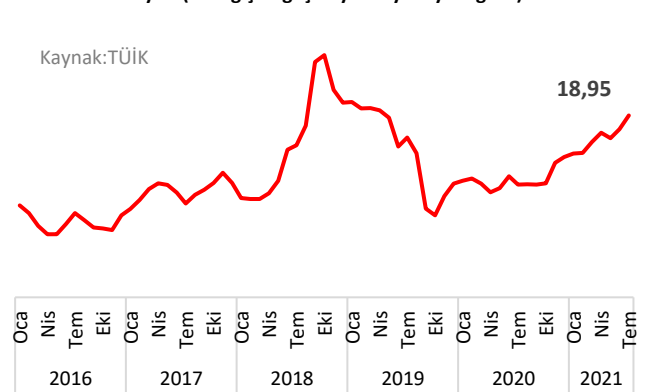
GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %29,1 artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.

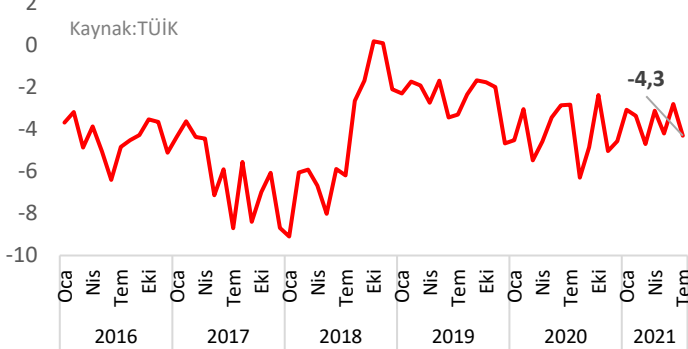
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki

yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

3, TÜİK, TCMB

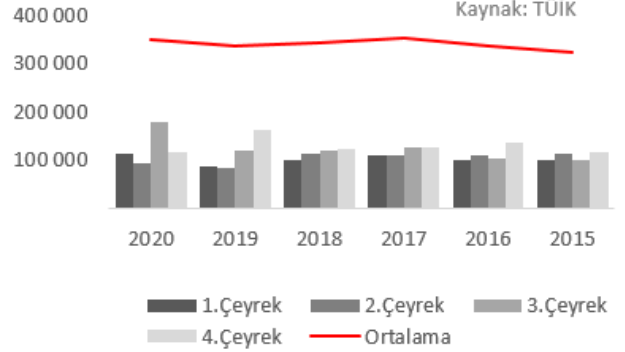
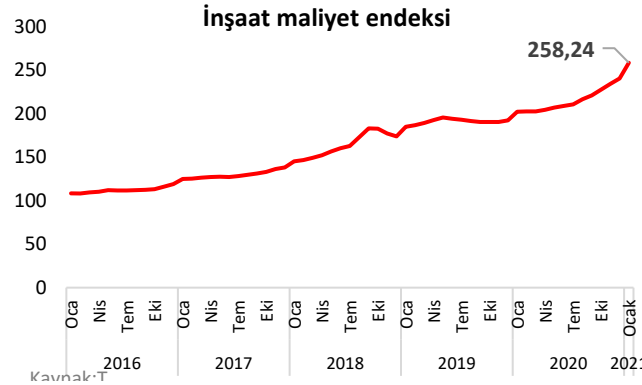
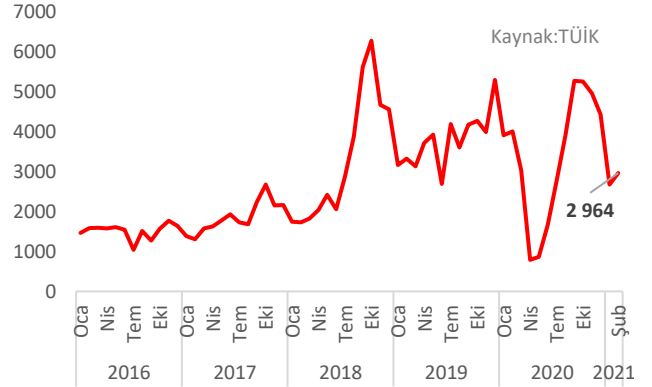
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı ile Mersin ve 64 konut satışı ile Samsun izlemiştir.

Şubat ayında İran vatandaşları Türkiye'den 477 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla, 432 konut ile Irak, 259 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izlemiştir.

Yıllara Göre Konut Satış Sayıları**Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları**

İnşaat maliyet endeksi **258,24** ile 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 artmıştır.

⁴ KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Keçiören	Yüzölçümü	301,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.09.2017
Mahallesi	Kavacık Subayevleri	Yevmiye No	53613
Ada	6513	Cilt / Sayfa No	82/8055
Parsel	8	Kat	1.
B.B. No	1	B.B. Niteliği	Mesken
Arsa Payı	86/301	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Keçiören	Yüzölçümü	301,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.09.2017
Mahallesi	Kavacık Subayevleri	Yevmiye No	53613
Ada	6513	Cilt / Sayfa No	82/8056
Parsel	8	Kat	2.
B.B. No	2	B.B. Niteliği	Çatı Aralı Mesken
Arsa Payı	95/301	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Keçiören	Yüzölçümü	301,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.09.2017
Mahallesi	Kavacık Subayevleri	Yevmiye No	53613
Ada	6513	Cilt / Sayfa No	82/8057
Parsel	8	Kat	Zemin
B.B. No	3	B.B. Niteliği	Dükkân
Arsa Payı	120/301	Malik	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
6513/8	Taşınmaz topografik açıdan düz/eğimsiz ve geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahiptir. Parsel sınırları etrafındaki bahçe duvarları ile çevrilidir. Parsel üzerinde bina bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel/BB No	6513 Ada 8 Parsel – 1-2-3 No.lu Bağımsız Bölümler
İnceleme Tarihi ve Saati	24.06.2021 10:04
Beyanlar Hanesinde	KM ne Çevrilmiştir (30.01.2012 tarih, 3985 Yev.)
Beyanlar Hanesinde	Yönetim Planı : 11/08/2009 (11.08.2009 tarih, 12637 Yev.)
Eklentiler Hanesinde	1 BB: 1 No.lu Depo – 2 BB: 2 No.lu Depo

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

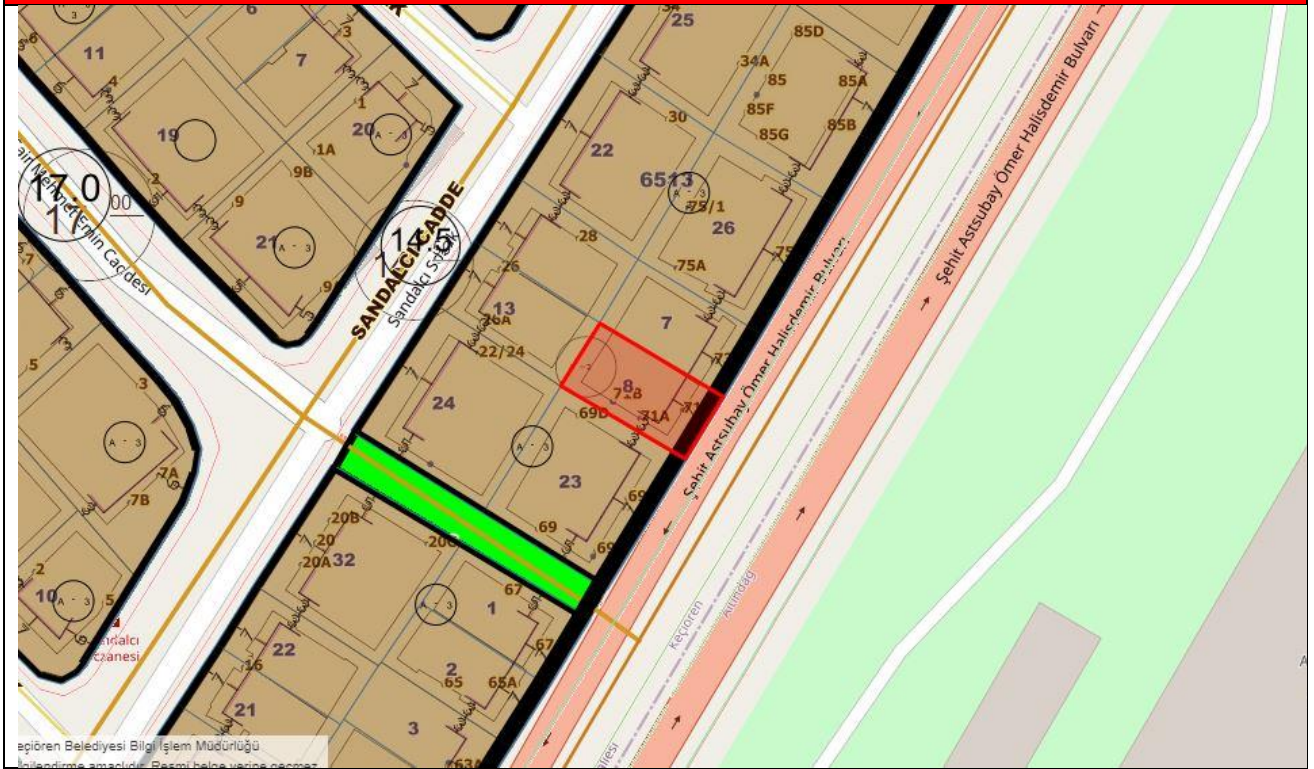
➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Keçiören Belediyesi İmar Müdürlüğünde 27.08.2021 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parselin onaylı imar planına göre “Konut Alanı” kullanımına ayrıldığı ve yapılaşma koşullarının “İkili Blok Nizam 3 kat” olarak belirlendiği, taşınmazında içerisinde bulunduğu alanda yapılan plan çalışmasıyla "Kavacık Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait Revizyon İmar Planı" ismiyle Keçiören Belediye Meclisinin 04/03/2020 tarih ve 153 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/09/2020 tarih ve 1024 sayılı kararıyla onaylanarak Keçiören Belediyesi ilan panosunda askıya çıkartıldığı ve askı sürecinde itiraz olmadığı dolayısıyla ada/parselin onaylı imar planına göre “Ticaret + Konut Alanı”nda kaldığı, Plan notlarına göre; “Asgari 4000 m² büyüklüğün sağlanması ya da en az 4 parselin tevhide halinde ya da ada bazında olan yerlerde büyüklüğe bakılmaksızın Yençok:16 kattır.” ve “Muadil inşaat alanı aşılamaz.” ibarelerinin yer aldığı, ancak daha sonra mahkemeye yapılan başvuruyla Ankara 7. İdare Mahkemesi’nin 20.05.2021 tarih ve 2021/86 Esas sayılı kararıyla yürütmeyi durdurma kararı verildiği ve değerleme günü itibarıyla mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Değerleme günü itibarıyla bölgede yeni ruhsat verilmemekte olup mahkeme sonucu beklenmektedir.

Güncel İmar Durumu Bilgileri



Plan Notları

- “Asgari 4000 m² büyüklüğün sağlanması ya da en az 4 parselin tevhibi halinde ya da ada bazında olan yerlerde büyüklüğe bakılmaksızın Yençok:16 kattır.”

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Keçiören Belediyesi imar müdürlüğünde görevli memurdan şifahi alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmazın, Kavacak Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait Revizyon İmar Planı" ismiyle Keçiören Belediye Meclisinin 04/03/2020 tarih ve 153 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/09/2020 tarih ve 1024 sayılı kararıyla onaylandığı, ancak daha sonra mahkemeye yapılan başvuruyla Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 20.05.2021 tarih ve 2021/86 Esas sayılı kararıyla yürütmeyi durdurma kararı verildiği ve değerlendirme günü itibarıyla mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

* Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan 02.11.2010 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi Keçiören Belediyesinde ve TKGGM proje sisteminde incelenmiş olup konum tespiti buna göre yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait 27.05.2008 tarih, 186 sayılı yeni yapı ruhsatı, 01.02.2011 tarih, 37 sayılı tadilat ruhsatı ve 30.12.2011 tarih, 655 sayılı yapı kullanma izin belgesi Keçiören Belediyesinde incelenmiştir.

* Müşteri tarafından temin edilen 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için düzenlenmiş olan 11.05.2019 tarih, 6DLKLL69 belge ve CSB01000512112801 barkod numaralı yapı kayıt belgesi, 3 bağımsız bölüm numaralı

taşınmaz için düzenlenmiş olan 11.05.2019 tarih, 68T92ZKY belge ve CSB01000512120001 barkod numaralı yapı kayıt belgesi, 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için düzenlenmiş olan 11.05.2019 tarih, TBYD3PS4 belge ve CSB01000512114101 barkod numaralı yapı kayıt belgesi incelenmiştir. Belgelerin Keçiören Tapu Müdürlüğünde işlem altına alınmadığı tespit edilmiş olup imar affı sürecinin tamamlanmaması nedeniyle belgeler, değerlemede dikkate alınmamıştır.

* Keçiören Belediyesinde yapılan incelemelerde, görevli memurdan, taşınmazla ilgili olarak olumsuz bir durum, yıkım veya benzeri bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
20.03.2008	-	793,00
02.11.2010 (Tadilat)	-	835,00

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BB SAYISI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	3	27.05.2008	186	793,00
TADİLAT	3	01.02.2011	37	835,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
-	02.11.2010	-	835,00

TOPLAM 835,00

TOPLAM 835,00

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi almış olup yapı denetim ile ilişkisi kesilmiştir.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin 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 çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup, farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul, 301,00 m² yüz ölçümüne sahip 6513 ada, 8 numaralı parsel üzerinde, ayrıık nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, 2 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın ön dış cephesi alüminyum kompozit ve kısmen cam giydirme olup diğer cepheleri akrilik esaslı normal dış cephe boyası ile boyalıdır. Binanın girişi Şehit Ömer Halisdemir Bulvarına göre ön cephe zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binada açık ve kapalı otopark alanı bulunmakta olup 1 adet asansör kullanımı mevcuttur. Bina komple eğitim kurumu olarak kullanılmakta olup bakımlıdır.

Binanın onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katında; su deposu, otopark, 1. bodrum katında; kazan dairesi ve depolar, zemin katında; bina girişi ve 3 bağımsız bölüm numaralı dükkân, geriye kalan katlarında, her katta 1 adet mesken bulunmakta olup bina toplam 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede; değerlemeye konu 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; kiracı olduğu belirtilen Sempati özel eğitim ve rehabilitasyon kurumu olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller, onaylı mimari projesine göre; bina bütünü oluştur, toplam 3 adet bağımsız bölümdür.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 1. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 143 m² brüt alanda, 1 oda, 1 salon, 1 antre, 1 banyo ve 1 WC bölümlerinden oluşmakta olup güney, doğu ve batı cephelidir.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Çatı Aralı Mesken; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 2. normal ve çatı katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç giriş katta 143 m², çatı katında 63 m² + 12 m² teras olmak üzere toplam 206 m² brüt + 12 m² teras alanında, 2 oda, 1 salon, 1 antre, 1 banyo, 1 WC, 2 balkon ve 1 teras bölümlerinden oluşmakta olup güney, doğu ve batı cephelidir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkân; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün zemin katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 95 m² brüt alanında yaklaşık 4,50 m en, yaklaşık 14,07 m derinlik ve yaklaşık 2,80 m tavan yüksekliğine sahip olup tek hacimli işyeri ve 2 adet WC bölümlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürülerek, derslik, ofis, WC, temizlik odası yemekhane bölümlerine ayrıldığı ve binanın ortak alanları alınarak, komple eğitim kurumu binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca zemin katta, arka bahçenin üstünde çelik taşıyıcı sistem ile yaklaşık 19 m² büyüme yapıldığı, çatı katında çatı içi ve teras kullanılarak yaklaşık 50 m² büyüme yapıldığı, açık teras alanının ise 30 m² ye çıkarıldığı tespit edilmiştir. Binanın giriş, bina holü ve merdiven zeminleri granit plak kaplı, derslik, koridor ve ofis zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Çatı katının zeminleri seramik kaplıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Mutfak bölümünde balon kapaklı lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Binanın kapı ve pencereleri çift camlı PVC doğrama olup ısınma ve sıcak su ihtiyacı doğalgazlı merkezi sistemi ile sağlanmaktadır. Binada aydınlatma asma tavan üzeri gömme spot armatürler ile sağlanmaktadır. Genel olarak binanın bakımlı olduğu görülmüştür.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN YASAL VE MEVCUT ALANI

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	2.KAT	ÇATI KATI	TOPLAM
1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	143	0	0	143 m ²
2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	143	63	206 m ²
3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	95	0	0	0	95 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM						444 m ²

BİNA YASAL VE MEVCUT ALAN

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2. BOD. KAT	1. BOD. KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	2.KAT	ÇATI KATI	TOPLAM ALAN
YASAL ALAN	200	131	132	165	165	83	876 + 12 m ² Teras
MEVCUT ALAN	200	131	151	165	165	133	945 + 30 m ² Teras

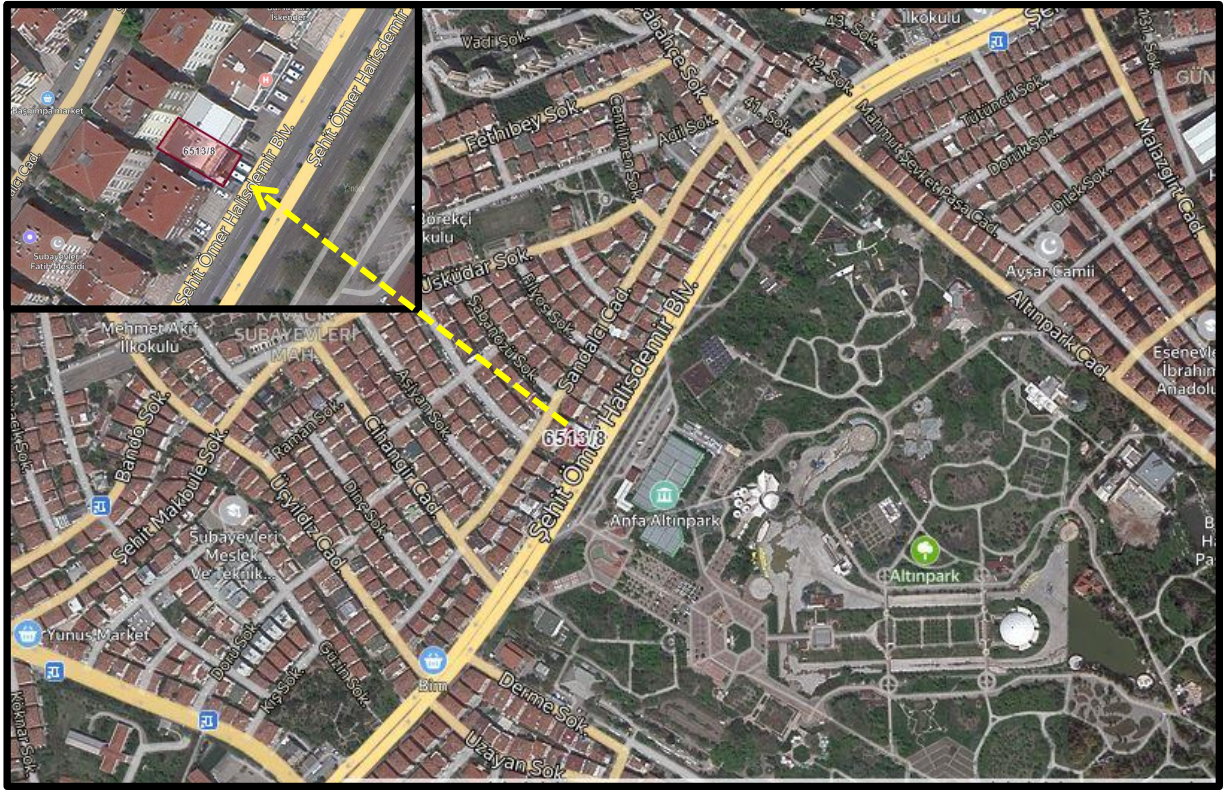
4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürülerek, derslik, ofis, WC, temizlik odası yemekhane bölümlerine ayrıldığı ve binanın ortak alanları alınarak, komple eğitim kurumu binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca zemin katta, arka bahçenin üstünde çelik taşıyıcı sistem ile yaklaşık 19 m² büyüme yapıldığı, çatı katında çatı içi ve teras kullanılarak yaklaşık 50 m² büyüme yapıldığı, açık teras alanının ise 30 m² ye çıkarıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler için alınan bir izin bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Kavacık Subayevleri Mahallesi, Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı, No:71/1-2-A, KEÇİÖREN/ANKARA adresinde konumlanmıştır. (1BB UAVT: 1404175182, 2BB UAVT: 1403875196, 3BB UAVT: 1403875196)

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı üzerinde batı istikametinde ilerlerken sağa Ömer Halis Demir Bulvarına (İrfan Baştuğ Bulvarı) dönlür. Bulvar üzerinde yaklaşık 1,25 km ilerlenir ve sol kol üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 71 numaralı binaya ulaşılır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Ömer Halis Demir Bulvarı ana arter niteliğinde olup toplu ulaşım araçları bu güzergahlardan geçmektedir. Taşınmaz alt ve orta gelir grubunun konut ve ticari olarak talep gösterdiği bölgede yer almaktadır. Ankara'nın eski yerleşim yeri olan bu semtindeki binalar, genel olarak eski yapılardan oluşmaktadır. Bölgede az sayıda yeni bina mevcuttur. Bölgenin, Ankara şehir merkezine, Sitelere, Altınpark'a yakın olması ve gayrimenkul fiyatlarının orta gelir grubuna uygun olması nedenleri ile talep gören bir semttir. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Mevcut Durumu ile Uyumlu Kullanım” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer ticari (ofis, plaza, ticari bina) mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yaklaşık 390 m ² arsa üzerinde, 750 m ² kullanım alanında komple bina 12.000,-TL/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Bina daha eski ve konum olarak içeride olduğundan m ² birim fiyatı düşüktür. (12.000 TL/Ay x 180 Ay: 2.160.000 TL ise 750 m ² x 1.800 TL/m ² x 0,70 (%30 amortisman): 945.000 TL ise arsa m ² birim fiyatı: 3.115 TL/m ² dir.	390	750	2.160.000	2.880	2.160.000	2.880
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yaklaşık 350 m ² arsa üzerinde, 870 m ² kullanım alanında komple bina 2.750.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Bina yeni olmasına rağmen konum olarak içeride olduğundan m ² birim fiyatı düşüktür. (870 m ² x 1.800 TL/m ² : 1.566.000 TL ise arsa m ² birim fiyatı: 3.382 TL/m ² dir.	350	870	2.750.000	3.160	2.650.000	3.045
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde olan daha eski binanın 2. normal katında konumlu, yaklaşık 157 m ² kullanımında olduğu beyan edilen ancak 140 m ² kullanım alanında olduğu düşünülen bakımlı mesken 650.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal taşınmazın bulvar cephe olması rağmen eski	-	140	650.000	4.642	630.000	4.500

	binada olması ve mesken kullanımlı olması nedeniyle m ² birim fiyatı düşüktür.						
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha eski binanın 3. normal katında konumlu, yaklaşık 310 m ² kullanımında olduğu beyan edilen bakımlı çatı aralı mesken 1.650.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal sokak konumunda olması, eski binada olması ve mesken kullanımlı olması nedeniyle m ² birim fiyatı düşüktür.	-	310	1.650.000	5.322	1.500.000	4.838
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerindeki binanın zemin katında konumlu, yaklaşık 120 m ² kullanımında olduğu beyan edilen ancak 100 m ² kullanım alanında olduğu düşünülen bakımlı dükkân 1.200.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır.	-	100	1.200.000	12.000	1.150.000	11.500
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerindeki binanın zemin katında konumlu, yaklaşık 130 m ² kullanımında olduğu beyan edilen ancak 110 m ² kullanım alanında olduğu düşünülen bakımlı dükkân 1.200.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır.	-	110	1.200.000	10.909	1.175.000	10.681

(MESKEN) KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	-	-	4.500	4.838	-
Konum Şerefiyesi (%)	-	-	10%	10%	-
Ulaşım Şerefiyesi(%)	-	-	5%	5%	-
Yükseklik Şerefiyesi (%)	-	-	0%	0%	-
Açık Alan Şerefiyesi(%)	-	-	0%	0%	-
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-	-	5%	5%	-
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	-	-	5.400	5.805	-
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			5.602 TL/m²		

(DÜKKAN) KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL

	1	2	3	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	-	-	-	11.500	10.681
Konum Şerefiyesi (%)	-	-	-	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi(%)	-	-	-	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	-	-	-	0%	0%
Açık Alan Şerefiyesi(%)	-	-	-	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-	-	-	5%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	-	-	-	12.075	11.215
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)				11.000	

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Bölge, gelir düzeyi ve sosyal yapısına göre orta üst gelir grubuna uygun olması, ilçe ve şehir merkezine yakın olması ve ulaşım sorunu bulunmamasından dolayı talep görmektedir. Yakın çevrede bulunan binalar içerisinde yer alan dükkanların m² birim fiyatları bölgenin ticari özelliği ve bölgeyi tercih eden yatırımcı veya kullanıcı grubun gelir durumu ile doğru orantılı olarak değişmektedir. Ekspertize konu taşınmazların olumlu ve olumsuz özellikleri ve yapılan araştırmalarda değerlemeye alınan emsallerin, değerlendirme konusu olan gayrimenkul ile olan yapısal ve konum farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda belirtilen emsallere bakıldığında değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı bölgede benzer konumda yer alan binalarda bulunan meskenlerin birim m² değerlerinin kat, konum, kullanım alanı ve cephe özelliğine göre, 4.500-6.000 TL/m² aralığında, dükkanların birim m² ise, 10.000 – 12.000 TL/m² aralığında, olduğu gözlemlenmiştir.

1 ve 2 no.lu emsaller bütün bina için verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar 3 bağımsız bölümden oluşmasına karşın yapılan tadilatlar ile iç tasarımı derslikler ve ortak kullanım alanlarına dönüştürülmüş olup duvarların yerleri değiştirilmiş ve bazı kısımlarda birleştirmeler yapılmıştır. Bu durumdan dolayı değerlendirme konusu taşınmaz büyük bir bina olarak da emsal araştırmasına tabi tutulmuş ve nihai değer takdiri için kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede satışa konu bina stokunun az olması nedeni ile kiralamaya konu bütün binalar araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde kira değerleri bölgede geçerli olan amorti etme süreleri baz alınarak yaklaşık satış değerleri hesaplanmıştır. Bu bağlamda 1 no.lu emsal 16 TL/m² kira değerine sahip olup 15 yıllık amorti süresi ile 2.880TL/m²-satış değerlerine sahip olabileceği tespit edilmiştir. 2 no.lu emsal yeni olmasına rağmen konum olarak daha iç tarafta yer aldığı için birim satış fiyatı değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşüktür. 3 ve 4 no.lu emsaller mesken vasfı için verilmiştir. 3 no.lu emsal bulvar cephe olmasına karşın hem konum hem de bakım durumu bakımından değerlendirme konusu meskenden daha kötü olmasından dolayı düşük şerefiyeye sahiptir. 4 no.lu emsal ulaşım, konum ve bakım durumu bakımından daha kötü olduğu için şerefiyesi düşüktür. 5 ve 6 no.lu emsaller dükkân vasfı için verilmiştir. 5 ve 6 no.lu emsaller bakım durumu bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü olduklarından düşük bakım şerefiyesine sahiptirler.

Yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncularından edinilen bilgiler ışığında nihai değer takdiri meşke vasıflı 1 no.lu bağımsız bölüm için **5.850 TL/m²** olarak, mesken vasıflı 2 no.lu bağımsız bölüm için bağımsız bölümler

arası şerefiye faktörü uygulanarak **5.750 TL/m²** ve dükkân vasıflı 3 no.lu bağımsız bölüm için **11.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmaz, emsaller ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, kat ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

1 BB Numaralı Mesken		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		143
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		5.850
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		836.550
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		836.500
2 BB Numaralı Çatı Aralıklı Mesken		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		206
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		5.750
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		1.184.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		1.185.000
3 BB Numaralı Dükkân		Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)		95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		11.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		1.045.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		1.045.000
Genel Toplam		3.067.000

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam yasal değeri **3.067.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 390 m ² arsa alanına sahip taşınmaz 1.215.000 TL fiyata satılabilir.	390	1.215.000	3.115	1.215.000	3.115
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 350 m ² arsa alanına sahip taşınmaz TL fiyata satılabilir.	350	1.184.000	3.383	1.184.000	3.383

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL		
	1	2
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	3.115	3.383
Konum Şerefiyesi (%)	25%	20%
İmar Lejantı Durumu(%)	0%	0%
İmar Durumu Şerefiyesi(%)	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.894	4.059
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	4.000	

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede satılık arsa stokunun az olmasından dolayı arsa değeri için satışa konu emsallerinden arsa değerinin uyumlaştırılması ile birim değer bulunmuştur. Pazar yaklaşımı yönteminde belirtilen 1 ve 2 no.lu emsallerin satış değerinin yüzde 30 amortisman uygulanmış halinin bina değeri olduğu varsayılmış olup toplam satış değerinden bina değeri çıkarılınca kalan değer çıplak arazi satış değeri olarak kabul edilmiş ve arsa alanına bölünmesi ile değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin arsa birim satış değeri bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsanın konum olarak emsallerden daha iyi olmasından dolayı birim satış fiyatı **4.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Mahallinde yapılan incelemelere göre; değerlemeye konu 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; şirket binası ve ofis olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün kat irtifakının terkin edilmemiş olmasına rağmen bağımsız bölümlerin ayrı kullanıma dönüştürülme olanağının güç olması nedeniyle değerleme aşamasında bina bir bütün olarak dikkate alınmış olup değer belirlenirken, maliyet yöntemi de kullanılmıştır. Parsel üzerindeki değerleme konusu yapı 4/B yapı sınıfında olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2021 yapı birim fiyat listesine göre birim fiyat 2.300 TL/m² olarak alınmıştır. Binanın amortisman oranı olarak 10% tercih edilmiştir. Yasal ve mevcut durum alan farklılıkları olduğundan iki durum farklı değerlendirilmiş ve nihai değer takdiri yapılmıştır.

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında

Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA	301,00	m ² 4000,00		4000,00	1.204.000 TL
2- BİNA	4/B 876,00	m ² 2300,00	10,00	2070,00	1.813.320 TL
YASAL DURUM TOPLAMI	3.017.320 TL	YUVARLATILMIŞ DEĞER			3.020.000 TL

Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA	301,00	m ² 3800,00		3800,00	1.143.800 TL
2- BİNA	4/B 945,00	m ² 2300,00	10,00	2070,00	1.956.150 TL
MEVCUT DURUM TOPLAMI	3.099.950 TL	YUVARLATILMIŞ DEĞER			3.100.000 TL

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık ofis ve komple bina emsalleri incelenmiş, pazarlıklı birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

1 BB Numaralı Mesken	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	143
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.850
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	836.550
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	836.500

2 BB Numaralı Çatı Aralıklı Mesken	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	206
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.750
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.184.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.185.000

3 BB Numaralı Dükkan	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	95
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	11.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.045.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.045.000

Genel Toplam	3.067.000
---------------------	------------------

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında			
Yasal Durum Toplamı	3.017.320 TL	Yuvarlatılmış Değer	3.020.000 TL
Mevcut Durum Toplamı	3.099.950 TL	Yuvarlatılmış Değer	3.100.000 TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkullerin bakımlı olması + Gayrimenkullerin kullanım alanının yeterli olması + Bölgenin ilçe ve şehir merkezine yakın olması	– Bölgede otopark sorunu olması – Gayrimenkullerde proje harici tadilat olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Havaalanı yolu üzerinde olmasından dolayı bölgeye olan ilginin her daim artabilir olması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli, ticari bina kullanımına uygun, bulundukları binanın cam giydirmesi ve özellikli olması, havaalanı yolu üzerinde ve ana cadde üzerinde olması nedeniyle ticari faaliyetin yüksek olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlarda proje harici tadilatlar olması, bölgede otopark sorunu olması olumsuz etkenlerdendir. Bölgede yapılan araştırmalarda, cadde cepheli emsaller için çok yüksek rakamlar istenmekte olup bölgede bulunan galericilerin kapatılması sonrasında arzın talepten çok olduğu görülmüştür. Bu durumda bölgedeki ticari taşınmazların fiyatlarına olumsuz olarak yansımaktadır. Yapılan araştırmalarda, mevcut piyasa koşullarında gayrimenkul satışlarının hemen yapılmadığı ve satış süresinin uzun olduğu yapılan görüşmelerde beyan edilmiştir. Bu nedenle değer belirlenirken bu kriterler dikkate alınmış ve taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık-satılmış emsaller ve taşınmazların özellikleri de (kat, konum, iç özellikler) dikkate alınarak taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 numaralı sözleşmenin “5.2 Müşterinin Yükümlülükleri” maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmış olup bağımsız bölüm bazında maliyet kalemi belirlemenin yanıltıcı olacağı kanaatine varılarak “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

6513 Ada 8 Parsel 1-2-3 No.lu Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	06.08.2021	
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1331 TL, 1 USD= 8,5773 TL’dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.067.000	357.572
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.067.000	357.572

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazların toplam yasal ve mevcut durum değeri KDV dahil **3.619.060 TL (421.935 USD)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	------------------	--------------------------	--------------------------

Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No:915264	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No:408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577
---	--	--	--

BÖLÜM 8

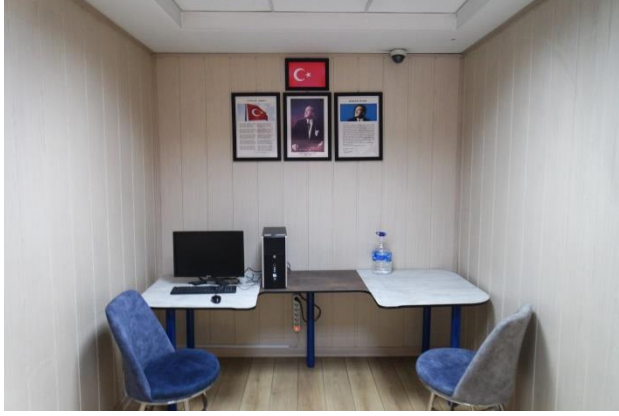
RAPOR EKLERİ

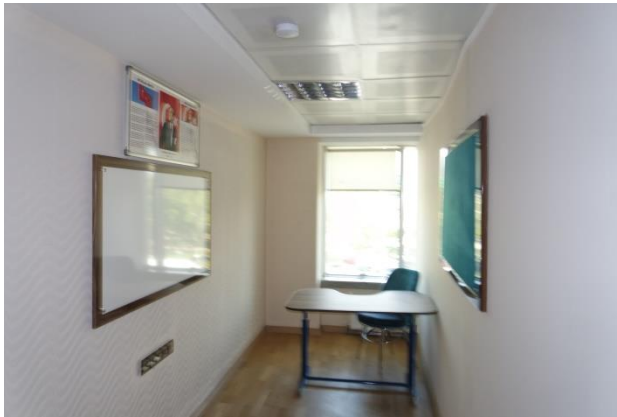


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar











8.2. İmar Durum Belgesi

Evrak no. 25540		T.C.		KEÇİÖREN BELEDİYESİ		Çap no. 1048/2006	
Plan no. 57650				İMAR VE YAPI DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta no.	
İMAR		TOPLAM		İMAR DURUMU			
ADA NO	PARSEL NO	Alan M2					
6513	8	302.00					
			Yola mesafesi	: 7.00m	İnşaat tarzı	: İKİLİ BLOK	
			İnşaat Cephesi	: KROKİDE	Kat adedi (Bodrum hariç)	: 3 KAT	
			(Ençok)		Saçak seviyesi	: 9.50m	
			>> Derinliği	Ark.hud.en az 3.00m.kal.	Mürakat Tarihi:	25540-15/11/2006	
a) Parsel ölçüleri 17/10/2006 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. b) Aplikasyonsuzdur, ölçüler yaklaşıktır. Plan Notları				Düşünceler 8687-30/04/2008			
İm.Plın : 09.01.1967 tarih ve 016 sayılı karar Prs.Plın : 09.01.1967 tarih ve 016 sayılı karar							

**ÇAP ORJİNAL İLE
KARŞILAŞTIRILMIŞTIR**
30.04.2008

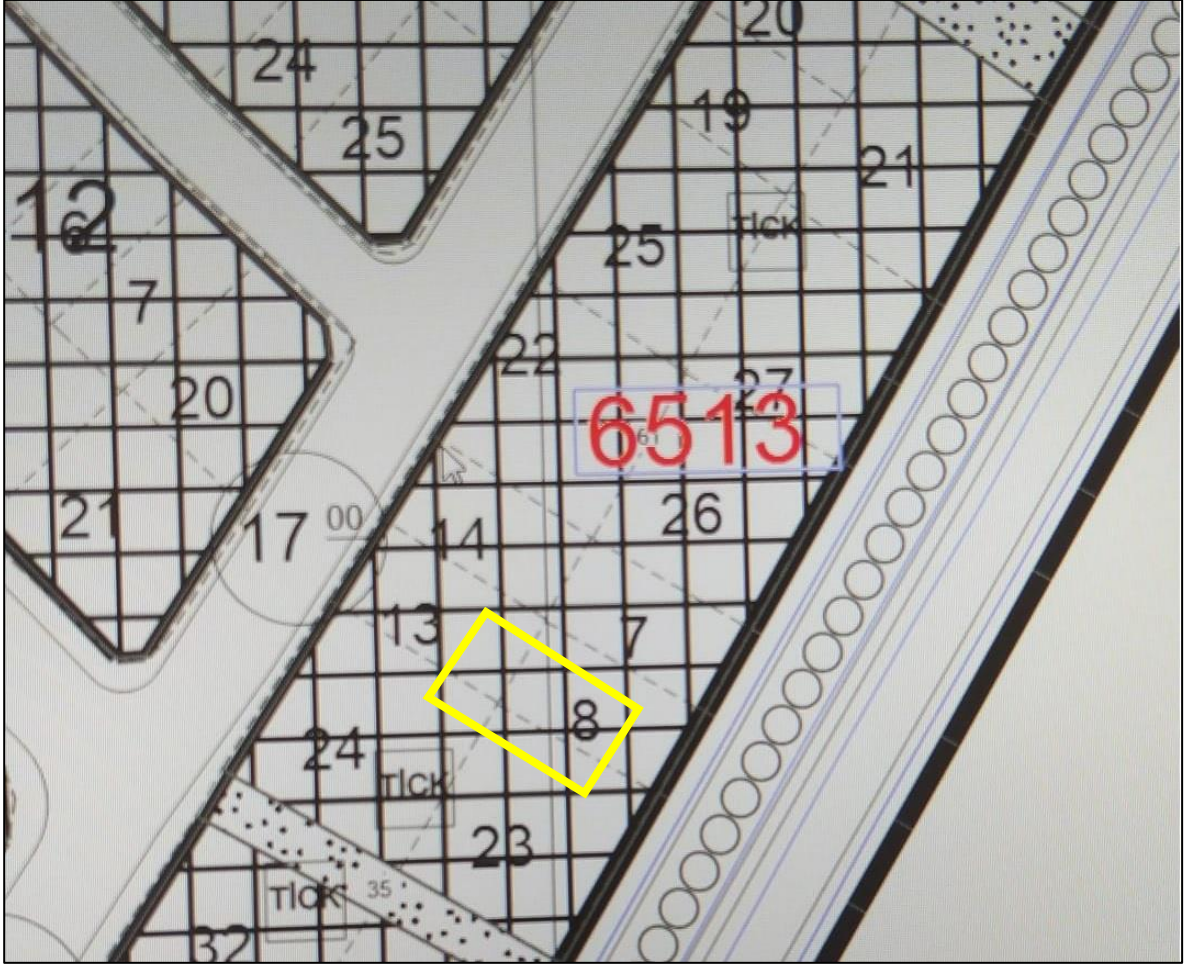
**BELEDİYE İMAR MÜDÜR LÜĞÜ
DOSYASINA AITTİR
KULLANILAMAZ**

Çizen
30.04.2008
Ali Z
Tek. 1/1000

KONTROL EDEN
A.Evren SÜMENGEN
Şehir Plancısı
30.04.2008

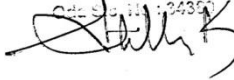
Harita ve Teknik Liyaz
30.04.2008

- İmar yönetmeliği, madde 81/g maddesi gereğince İmar Durumunu gösterir çapın geçerlilik süresi bir yıldır.



8.3. Resmî Belgeler**Proje Kapağı**

KURSAT VERİLMEZ

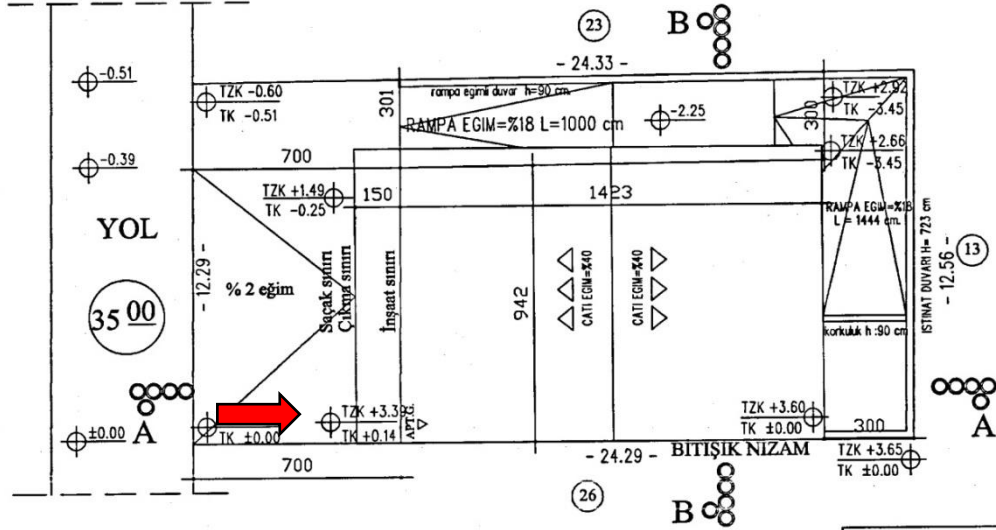
ADA	6513	KEÇİÖREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
PARSEL	8	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
GÖKNUR GIDA MAD. İTH. İHR.	VEK: ANKARA ALTINDAG 52. NOTER 23.10.2007 25310		
TİC. VE SAN. A.S.	LİSTE: ANKARA ALTINDAG 52. NOTER 30.10.2007 25828		
	DUZELTME BEYANNAMESİ ANK. ALT. 52 NOT. 10.03.2008 06211		
TAPU TESCİL DURUMU	KECIOREN 2 BOL. T.S.M. 19.10.2010		
ARAZİ DURUMU	YOL KOTU : 134 / 2007		
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
CAP: 7037 - 06/03/2007		20.03.2008 TASTIK TARİHLİ MİMARİ PROJESİ	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
ATILMA KURADULU İMAR Gıda Şiş. 113 : 24350 		02 -11- 2010	

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme Rusatı Verecek Kuruluşlar-cada Uygun Görüldüğü Takdirde Geçerlidir.

3194 Sayılı İmar Kanununa, 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ile Uygulama Yönetmeliğine, Ankara Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri İmar Yönetmeliğine, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına uygun olarak proje müellifi mimarFERHAT.ERDEM.KARAORMAN... Tarafından hazırlanan, proje denetçisi Osman.YILMAZ..... Tarafından kontrol edilen mimari proje, sorumluluğu müşterek ve müteselsil olarak müellif ve denetçiye ait olmak kaydıyla uygun olduğu görülmüştür.

Keçiören Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü



Vaziyet Planı**KEÇİÖREN BELEDİYESİ**
6513 ADA 8 PARSEL UYGULAMA P

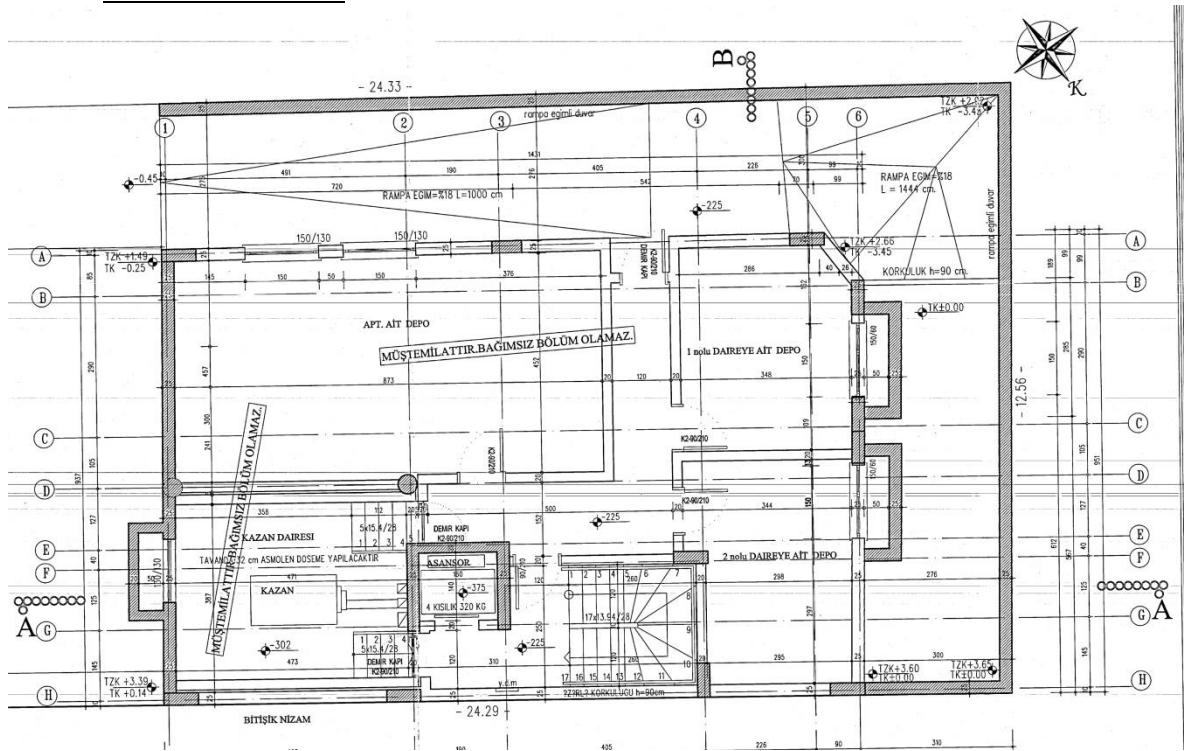
513 ADA 8 PARSEL LİSTE BEYANI

Bağımsız bölümler içindek

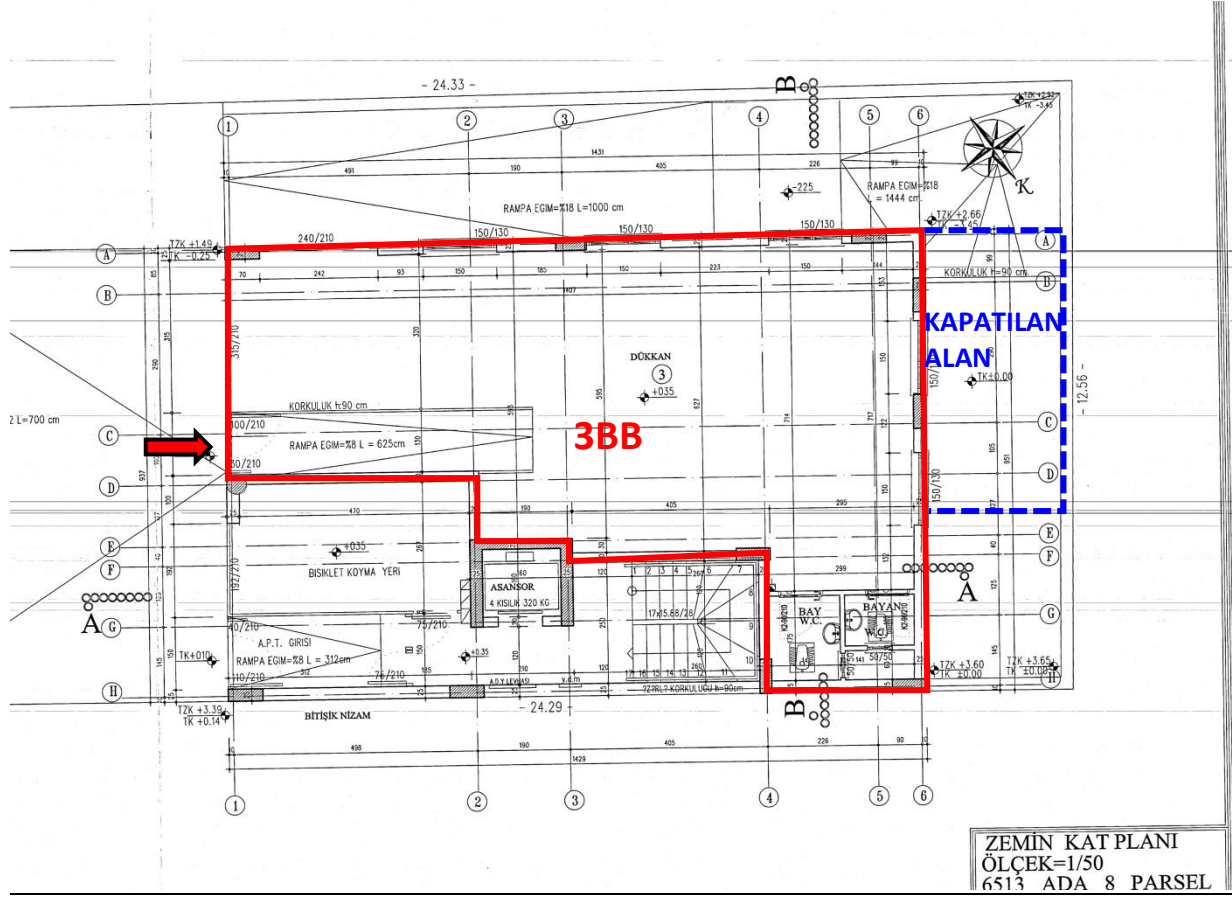
Liste Beyanı**6513 ADA 8 PARSEL LİSTE BEYANI**

KATLAR	DN	NİTELİK	EKLENTİ	ARSA PAYI	NET ALAN
1.N.KAT	1	MESKEN	E-1 DEPO	86/301	122.20
2.N.KAT	2	ÇATI ARALI MESKEN	E-2 DEPO	95/301	179.45
ZEMİN KAT	3	DÜKKAN	-	120/301	—

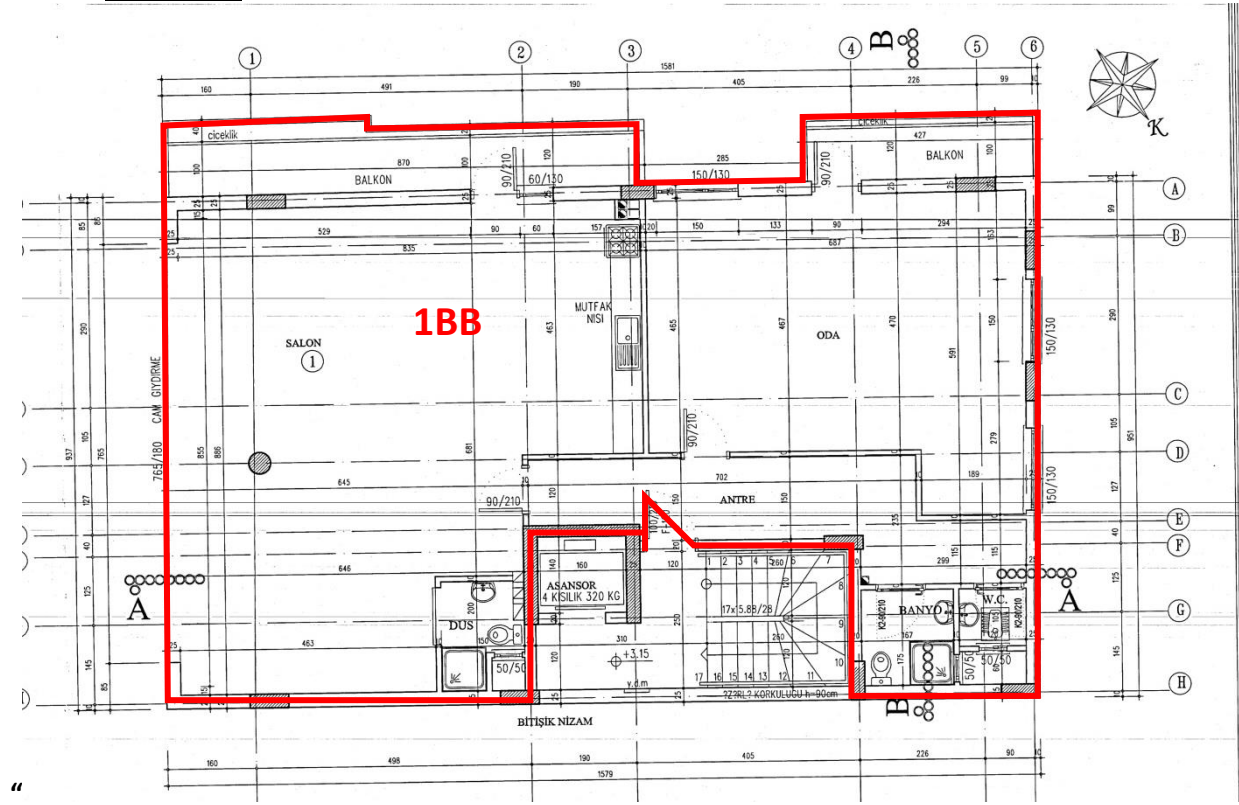
301/301 301.65 / 2 :150



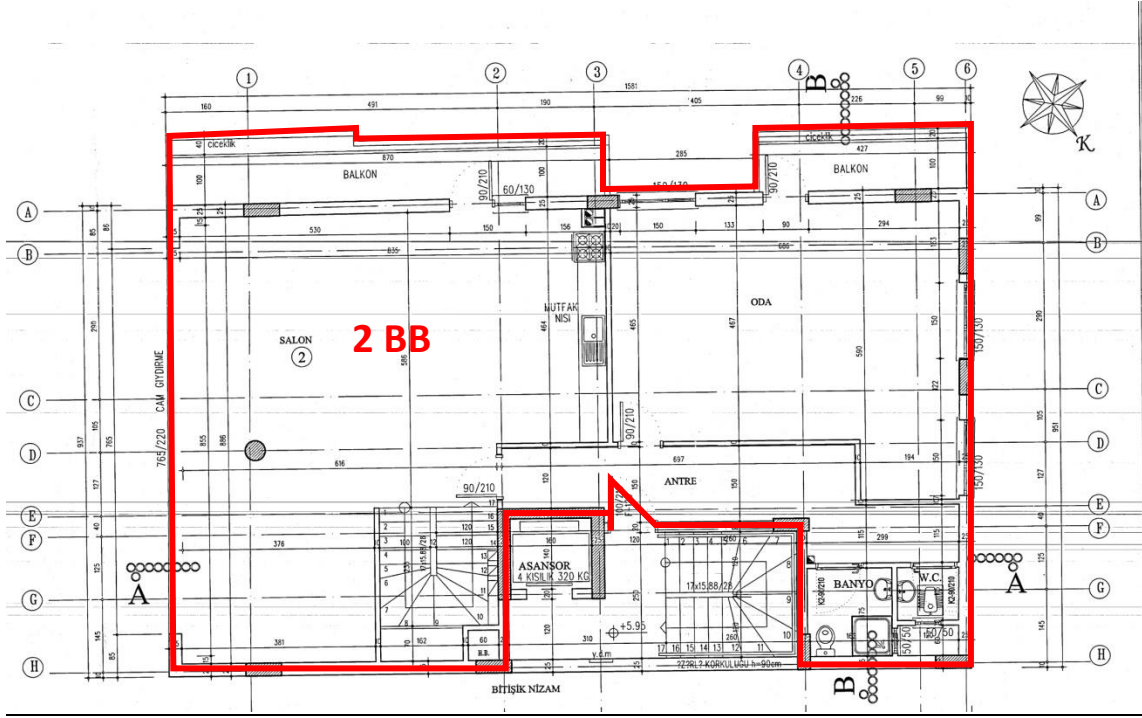
Zemin Kat Planı



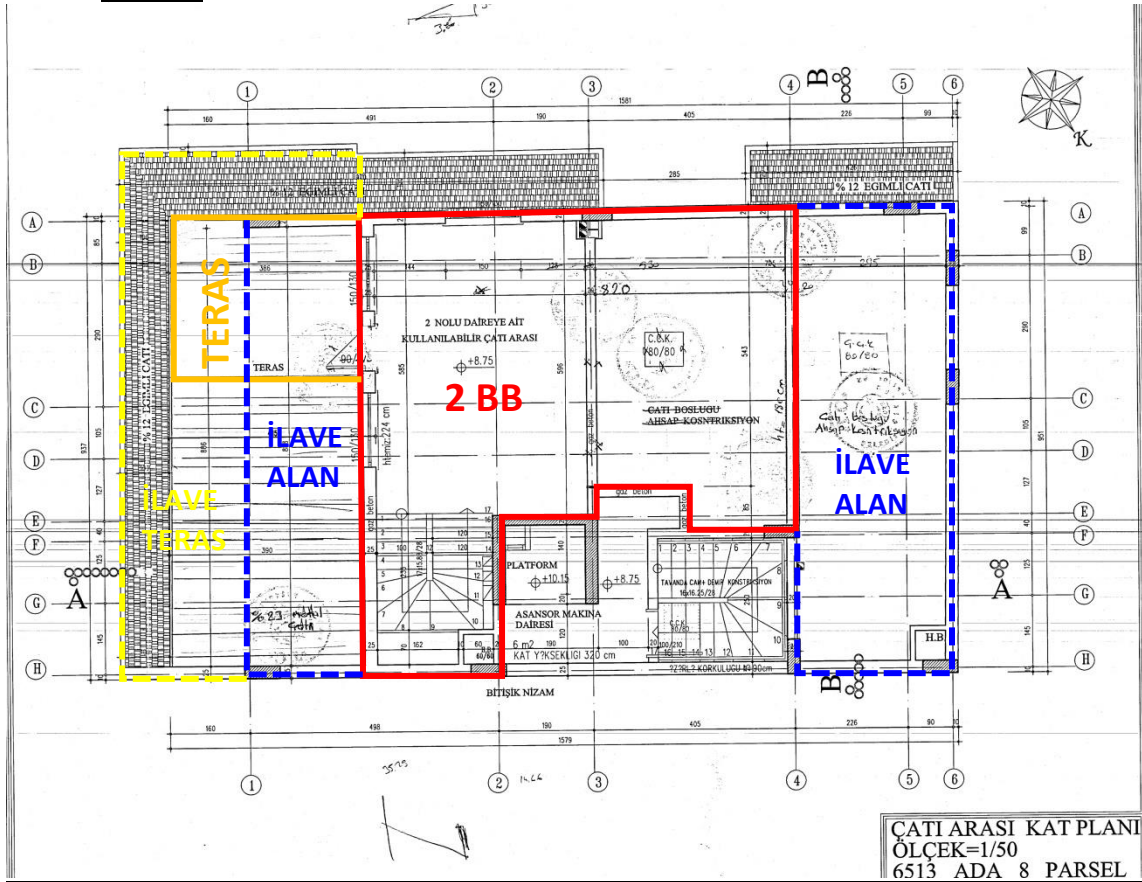
1. Kat Planı



2. Kat Planı

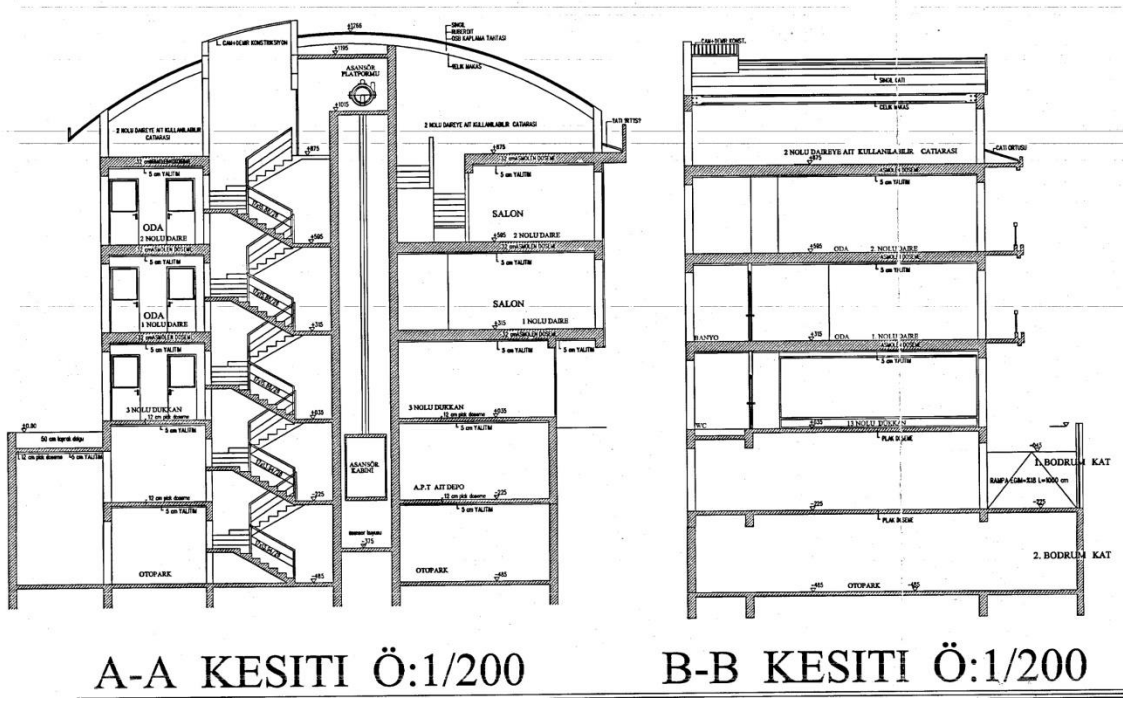


Çatı Katı



ÇATI ARASI KAT PLANI
ÖLÇEK=1/50
6513 ADA 8 PARSEL

Kesitler



01 Subat 2011



RICS
Regulated by RICS

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Denetimi					
102 Adı Soyadı	103 TC kimlik no	104 Otis acid durum belge no	105 Adres	106 İmza	
İBRAHİM MEYDANLIOĞLU	40582451448	5640	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA		
107 Adı Soyadı	108 TC kimlik no	109 Otis acid durum belge no	110 Adres	111 İmza	
HACİ ÇATAL	13033217000	535	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA		
112 Adı Soyadı	113 TC kimlik no	114 Otis acid durum belge no	115 Adres	116 İmza	
BURHANETTİN İLBAY	18229046372	3439	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA		
117 Adı Soyadı	118 TC kimlik no	119 Otis acid durum belge no	120 Adres	121 İmza	
KEMAL ÇILGI	15574194980	18492	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA		
Yapı Denetim Kuruluşu					
122 Kuruluşun Adı	123 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	124 Vergi kimlik no	125 Adres	126 İmza	
TEKNİK ANKA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	MUHAMMET DÖNMEZ 25525060544	8360150851	CUMHURİYET CAD. 10/1 K.ÖREN ANKARA		
127 Adı Soyadı	128 TC kimlik no	129 Otis acid durum belge no	130 Adres	131 İmza	
F. ERDEM KARAOĞMAN	37777809556	P 004773	CUMHURİYET CAD. 4/4 K.ÖREN ANKARA		
Mimarî Proje Müellifi					
132 Adı Soyadı	133 TC kimlik no	134 Otis acid durum belge no	135 Adres	136 İmza	
F. ERDEM KARAOĞMAN	37777809556	P 004773	CUMHURİYET CAD. 4/4 K.ÖREN ANKARA		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
137 Değer (TL)	138 Mektup tarihi	139 Mektup numarası			
333	22 11 2011	327359			
Yapı Kullanma İzn Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler					
140 Ödenen vergi dairesi	141 Ödne	142 Tarih	143 Numarası	144 Ödne tarihi	
1 VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ	1-2 NOLU DAİRELER	J J J			
2	3 NOLU DÜKKAN	J J			
3		J J			
4		J J			
5		J J			
6		J J			
126. Diğer Hususlar					
İRFAK BAŞTUĞ CADDESİ, 71 DİŞ KAPI NUMARALI BİNANIN A, 1, 2 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 3 İÇ KAPI) 02.11.2010 TASDİK TARİHLİ MİMARİ PROJESİNE GÖRE İMARIN 6513 ADA 8 PARSELİNDEKİ BİNANIN; DAİRE NO VE METREKARELERİ 1-266,02 2-404,18 3-164,44(DÜKKAN) (1'DEN 2 DAHİL TÜM DAİRELER VE 3 NOLU DÜKKAN İÇİN İSKAN RUHSATI VERİLMİŞTİR.) TEKNİK ANKA YAPI DENT. LTD. ŞTİ.'NİN 07.02.2011 TARİH VE 2413 SAYILI TEKNİK RAPORUNA İSTİNADEN İSKAN RUHSATI VERİLMİŞTİR. S.G.K ANKARA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.06.2011 TARİH VE 12365904 SAYILI İLİŞİK KESME BELGESİ İLE VERİLMİŞTİR.					
Yapı sahibinin ...21.11.2011... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile adresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
127 Adı soyadı, imzası, T.C. kimlik no, imzası, tarih	128 Adı soyadı, imzası, T.C. kimlik no, imzası, tarih	129 Adı soyadı, imzası, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
MAHMET YASATEKİN YÜCEL YÜCEER İNŞ. YÜK. MÜHÜRÜ TEK. 34/9187324	MUSTAFA AKTAŞ İSKAN ŞUBE ŞEFİ 26498230958	AYTEKİN KARACA/BELEGİYİ TETKİK EDENİ YAPI KONTROL ŞUBE MÜDÜRÜ 70300100168			
130 Başvuru tarih, imzaları, T.C. kimlik no, imzası, tarih	131 Başvuru tarih, imzaları, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132 Ödne tarihi			
MONTAZ GÜNDÜZ İMAR VESEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 11385624748 09 12 2011	TEMİNDAK AYTEKİN BAŞKAN YARDIMCISI 36521000000	15.02.2011			

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:04



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6513/8
Taşınmaz Kimlik No:	36674007	AT Yüzölçüm(m2):	301.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVACIK SUBAYEVLERİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1./1
Cilt/Sayfa No:	82/8055	Arsa Pay/Payda:	86/301
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/08/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637	-

1 / 2

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2577948	Depo	1 NOLU DEPO	Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
396718705	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-09-2017 53613	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **01k6H50Aps** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:04



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6513/8
Taşınmaz Kimlik No:	36674008	AT Yüzölçümü(m2):	301.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARALI MESKEN
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVACIK SUBAYEVLERİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2./1/2
Cilt/Sayfa No:	82/8056	Arsa Pay/Payda:	95/301
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/08/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637	-

1 / 2

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2577949	Depo	2 NOLU DEPO	Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
396718706	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-09-2017 53613	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bJGG9a_N8r kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:05



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6513/8
Taşınmaz Kimlik No:	36674009	AT Yüzölçümü(m2):	301.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVACIK SUBAYEVLERİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	82/8057	Arsa Pay/Payda:	120/301
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 30-01-2012 16:53 - 3985	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/08/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören 2.Bölge(Kapatıldı) - 11-08-2009 14:37 - 12637	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
396718707	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-09-2017 53613	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kyL6i7Z9rw** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotograf		
	İlçesi	KEÇİÖREN					
	Mahallesi	KAVACIK SUBAYEVLERİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
576/80	6513	8	ARSA	ha	m²	dm²	
						301,00 m²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 3667400							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Mesken---		86/301	-	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifaki Tesisi İşleminde, EKLENİ: 1 NOLU DEPO YON. PLANI :Yatırım Planı : 11/08/2009					
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET TAAHHÜT VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	126/37	82	8055		11/08/2009	Cilt No.	
Sahife No.	Sicil no 8055'dir. Pazarın BA TIR Kavacık 2. Bölge Tapu Sicil Müd.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
							
ATILIM A.Ş. 2008							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
						Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KEÇİÖREN						
	Mahallesi	KAVACIK SİBAYEVLERİ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
57650	6513	8	ARSA				301,00 m²	
Sınır	Planındadır							
Zemin Sistem No : 3667408								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
0,00		ÇATI ARALI MESKEN		95/301		1	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifaki Tesisi İşleminde EKLENTİ : 2 NOLU DEPO YÖN PLANI : Yünetim Planı : 11/08/2009						
	Sahibi	GÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET TAm VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		12637	82	8056		11/08/2009	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Hayrettin BAYIK Keçiören 2. Bölge Tapu Sicil Müd.					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
Not: Bu belgeyi aynı anda bir kopya ile tapu sicil müdürlüğüne teslim etmekte ve tapu sicil müdürlüğünde kayıtlı tutulmaktadır.								
ATILMAŞ 2008								
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.								
Stok No 199								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf			
	İlçesi	KEÇİÖREN							
	Mahallesi	KAVACIK SUBAYEVLERİ							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²	
57/050	6513	8	ARSA			301,00 m2			
Sınırı	Planındadır.								
Zemin Sistem No : 36674009									
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
0,00			Dükkan---		20/301		ZEMİN	3	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifaki Tesisi İşleminde YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 11/08/2009								
	Edinme Sebebi								
	Sahibi	ZÖKNUR GIDA MADDELERİ İTHALAT İHRACAT TİCARET TANI VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	12637	82	8057		11/08/2009	Cilt No.			
Sahife No.	Sicil No: 12637 Kayıt No: 8057 Tarih: 11/08/2009 İmza:  Not: 1. Mülkiyetin devri, satış, tahvil, ipotek, haciz, v.b. işlemler için tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır.					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
ATILIM A.Ş. 2008									
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.									
Stok No 199									

8.4. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.5. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler Caddesi No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 3620090, Faks: (312) 3620092, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akarocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72018-Die-146-4829-bu19-36-04604000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bağlı İsim: Gökçe BAŞUZMAN
BAŞUZMAN
ozcar@spk.gov.tr

1/2



8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

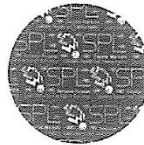
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

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 : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

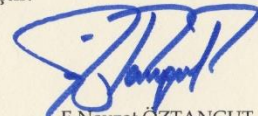
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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: 08.06.2021

Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

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

7.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul**

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

**Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara**



-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**