

Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Ofis

Çankaya / Ankara

2023REVB19 / 06.02.2023

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 06530 Çankaya/Ankara

Sayın Duygu KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “**4 Adet Ofis**”in pazar değerine yönelik **2023REVB19** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 22.435 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunan 16, 17, 18 ve 19 no.lu “Büro” nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	12.455.000 TL	Onikimilyondört yüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.696.900 TL	Ondörtmilyonaltıyüzdoksanaltıbindokuzyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.01.2023 tarih, 3268 no.lu sözleşmeye ve 02.02.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 Çankaya/Ankara		
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada 3 parsel, A blok, 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.435 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	E: 2,00	Hmaks: 20 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Büro		

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 196	Yapım yılı: 2018
	Yol kotu üstü kat sayısı: 16	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 6 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Büro	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	118.126 m ²
SATILABİLİR ALAN	Büro Satılabilir Alanı (16 no.lu bb)	49 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (17 no.lu bb)	93 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (18 no.lu bb)	65 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (19 no.lu bb)	93 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%6
----------------------	----

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,7 Yıl
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	41.250-42.250 TL/m ²
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	198-203 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.02.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	12.455.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	14.696.900.-TL

TASLAK

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.02.2023 tarihinde, 2021B173 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No: 411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.02.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.02.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 16, 17, 18 ve 19 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları aşağıda yer almaktadır;

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2021	2021B173	Tuğçe Nur YILDIZ Berk ÜNSAL Simge SEVİN	3.660.000 TL

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

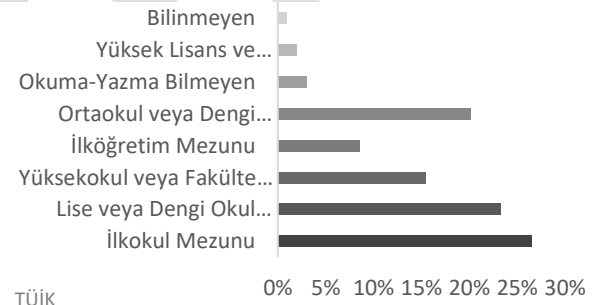
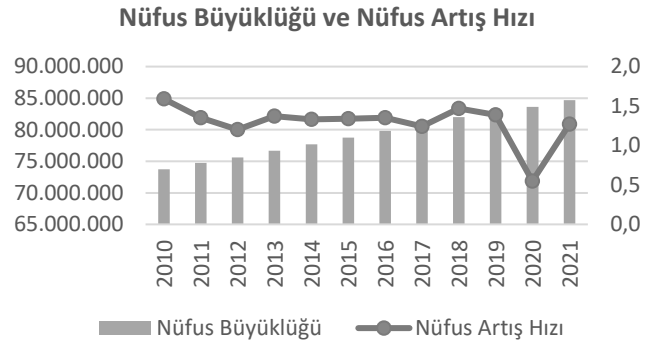
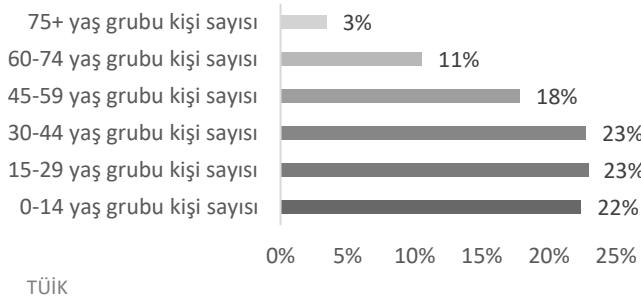
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

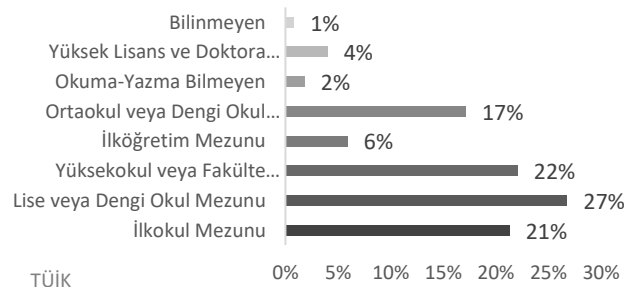
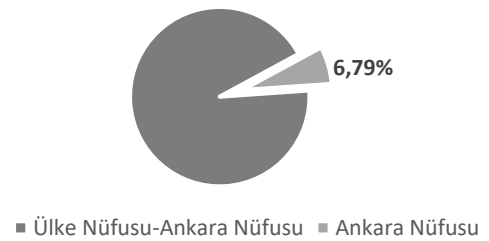
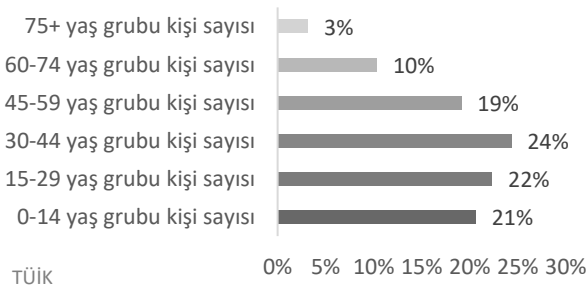
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



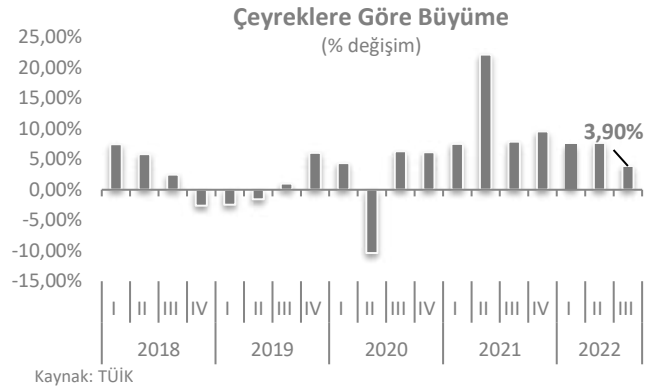
Ankara

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %6,79’unun ikamet ettiği Ankara, 5.747.325 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %1,48 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

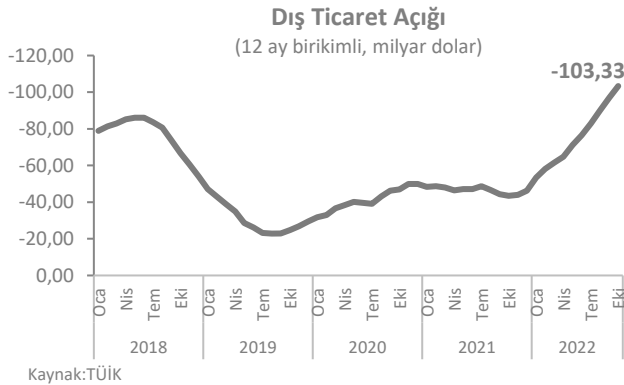


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Karakusunlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	25389
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	22.435 m ²

Kat mülkiyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
A	16 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	19/22435	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam
A	17 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	36/22435	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam
A	18 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	25/22435	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam
A	19 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	36/22435	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 19.01.2023 tarih, saat 15:55-15:56 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Taşınmazlar Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (05.02.2018 tarih ve 9350 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 09/10/2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (26.10.2015 tarih ve 67560 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 3.500.000-TL tutarında yıllık %48 değişken faiz oranlı ipotek bulunmaktadır. (27.06.2018 tarih ve 49270 yevmiye no)

16 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;**Şerhler Hanesinde;**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 232 m²'lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL'den 99 yıllığına kira şerhi vardır.) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” ve “Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine ipotek”; 16 no.lu bağımsız bölüm üzerinde “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Eskişehir Yolu üzerinde genellikle MİA emsal 1,5-3 arasında değişen kentsel servis alanları, ticaret alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmakta olup iç kısımlarda genellikle 4-5 katlı ticari imarlı parseller yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.02.2019

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 20 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 20 m, arka bahçe mesafesi: 10 m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu “Kentsel Servis Alanı” lejantlı E: 2,00, H_{maks}: Serbest iken 10.02.2019 tarihinde “Ticaret Alanı” lejantlı E: 2,00, H_{maks}: 20 kat olarak değişmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi’nde 20.09.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.06.2015	-	118.126	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 49.292 m ² (A, B, C ve D Blok)
Yapı Ruhsatı	11.11.2015	405/15-A	35.913	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri (196 bb): 15.063 m ² Ortak Alan: 20.850 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.01.2018	5	35.913	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri (196 bb): 15.063 m ² Ortak Alan: 20.850 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Beytepe Mah. 1636. Cad. Bilkent Bahçe Konutları Sitesi No: 1/92 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Bulut Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.06.2015 tarihli “Mimari Proje”; 11.11.2015 tarih 405/15-A no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 08.01.2018 tarih 5 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait müşteriden temin edilen 19.10.2017 tarihli S34365B166431 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlardan 16 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 yıllığı 1 TL bedel ile 99 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

TASLAK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

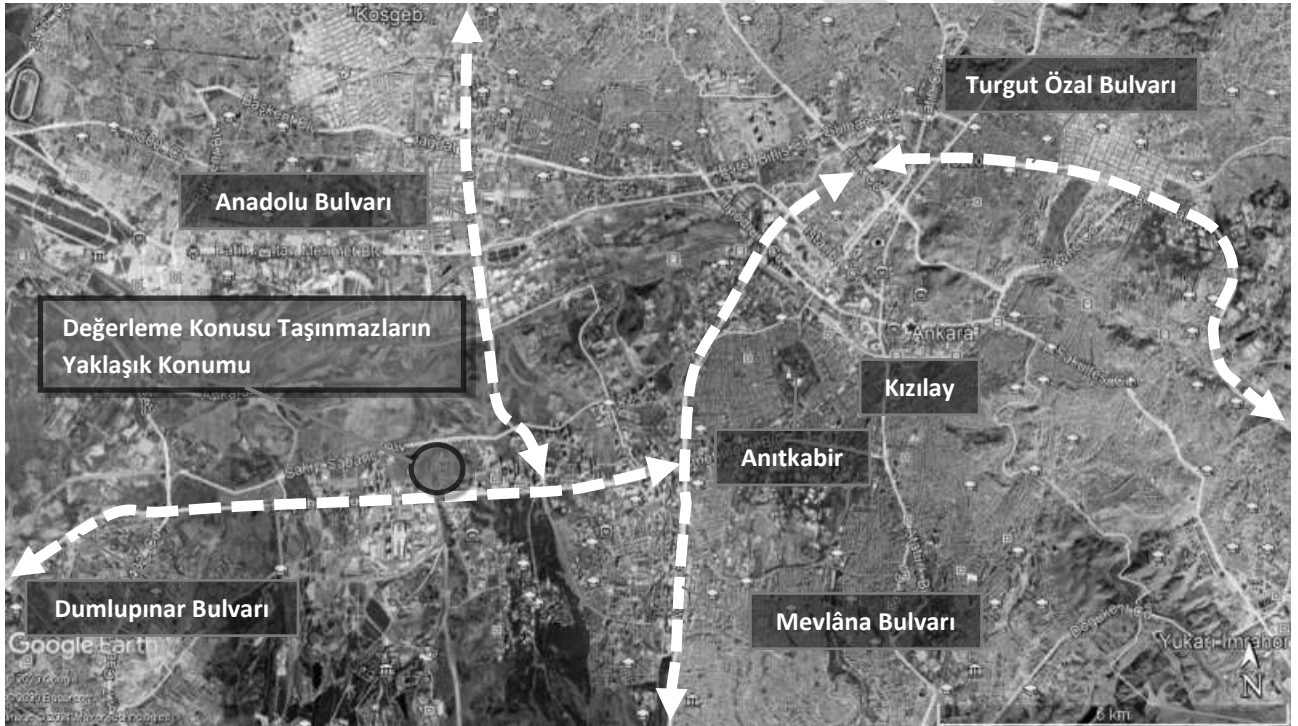
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içinde Maida A Bloкта yer alan 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz 2118. Cadde üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın yakınlarından geçen Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Söğütözü, Atatürk Orman Çiftliği gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle lüks ofis ve rezidans binaları, AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Kentpark AVM, Cema AVM, Tepe Prime AVM, Mahall Ankara, Ankara Şehir Hastanesi, Sağlık Bakanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, ODTÜ gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Şehir Hastanesi	1 km
Mevlana Bulvarı	4,5 km
Anıtkabir	7 km
Kızılay Meydanı	9 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada, 3 parsel no.lu 22.435 m² yüz ölçümüne sahip “19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İşyeri ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.” adına tam hisseli “Büro” vasıflı A Blok 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Maida 22.435 m² arsa üzerinde konumlu A, B, C ve D bloktan oluşmakta olup projede toplam 530 adet ofis, 68 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A Blok, 3 bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat olmak üzere toplamda 19 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, 3., 2. ve 1. bodrum katlarında otopark alanları ve sığınak alanları; zemin katta 15 adet asma katlı dükkan, giriş lobi alanı, danışma; 1. normal katında 14 adet galeri alanı ve normal katların her birinde 13'er adet büro alanı bulunmaktadır.



Değerleme konusu 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümler 3. normal katta ve Maida meydan alanına bakacak şekilde bina girişine göre arka cephede konumludur. Onaylı mimari projeye göre 16 no.lu bağımsız bölüm 49 m² brüt kapalı alandan, 17 no.lu bağımsız bölüm 93 m² brüt kapalı alandan, 18 no.lu bağımsız bölüm 65 m² brüt kapalı alandan ve 19 no.lu bağımsız bölüm 93 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler; toplantı odası, ofis alanları, arşiv odası, server odası, giriş holü, mutfak ve WC bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda söz konusu bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanılmakta olup toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların iç hacimlerinde ihtiyaca göre mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
A Blok	16 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	49.00
A Blok	17 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	93.00
A Blok	18 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	65.00
A Blok	19 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	93.00
TOPLAM			300.00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 Katlı (3 adet bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	35.913 m ²
Yaşı	4
Dış Cephe	Cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtılmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	6 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş, Su Deposu, Sığınak

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Büro (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre; 49 m ² (16 no.lu bağımsız bölüm) 93 m ² (17 no.lu bağımsız bölüm) 65 m ² (18 no.lu bağımsız bölüm) 93 m ² (19 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Büro alanları seramik ve halıflex, ıslak hacimlerde seramik-granit
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde seramik-granit
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar onaylı mimari projeden farklı olarak ihtiyaca göre 4 ofis alanı birleştirilerek kullanılmakta ve iç alanlarda bölümlendirmeler yapılmış olup geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmakla birlikte 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün otopark ve güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı projenin Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- Konu taşınmazlar bilinirliği yüksek ve prestijli bir proje içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların hepsi Maida meydan alanına bakmakta olup 17 ve 19 no.lu bağımsız bölümler köşe konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak 4 adet ofis alanı birleştirilerek kullanılmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı ve A sınıfı dükkan, ofis alanlarının, plazaların inşa edildiği bölgedir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması ve yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Büro” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Büro Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	A Plus Gayrimenkul 0532 326 64 41	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kızılırmak Mah. Plazada 10. katta yer almaktadır	Büro	Satılmış (Yaklaşık 2 ay önce)	100	3.000.000	30.000	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı bağımsız bölüm brüt alanı şeklindedir.
2	Grkn Gayrimenkul Danışmanlık 0532 353 21 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, Maidan Ankara'da C Blok'ta 11. katta konumludur.	Büro	Satılık (1-1,5 aydır)	104	5.150.000	49.519	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Benzer konumdadır. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı bağımsız bölüm brüt alanı şeklindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Winners Property & Investment 0532 388 00 04	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ankara'da B blokta 4. katta konumludur.	Büro	Satılık (1 aydır)	106	4.750.000	44.811	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Blok olarak dezavantajlı olsada bağımsız bölüm meydana bakmaktadır. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı bağımsız bölüm brüt alanı şeklindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Plaza Point 0533 372 29 88	Değerleme konusu taşınmazlara yakın	Büro	Satılık	139	6.000.000	43.165	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Benzer konumdadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
		konumda, Tepe Prime ara katta konumludur.		(Yaklaşık 1 ay)				* Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı bağımsız bölüm brüt alanı şeklindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmazlardan 18 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup bürolardaki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı satış değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim satış değerinin 41.000-43.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi değerlendirilmiştir.

Büro Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Mare Gayrimenkul 0532 251 61 47	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede Maidan Ankara'da C Blok ara katlarda konumludur.	Büro	Kiralanmış (Yaklaşık 6-7 ay önce)	100	11.000	110	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Aynı projede konumludur. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı satış brüt alanı şeklindedir.
2	Kesif Ankara Gayrimenkul Danışmanlığı 0531 790 30 11	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Mahall Mah. Ankara'da A blokta 10. katta konumludur.	Büro	Kiralık (1 aydır)	190	42.500	224	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Blok Eskişehir Yolu'na bakmaktadır. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı bağımsız bölüm brüt alanı şeklindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Plaza Point 0533 372 29 88	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede konumlu, Maidan Ankara'da C Blok 10. katta konumludur.	Büro	Kiralık (2-3 haftadır)	100	18.750	187,5	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Aynı projede konumludur. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı satış brüt alanı şeklindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Coldwell Banker Via 0533 743 56 54	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Mah. Kentpark AVM	Büro	Kiralık (1 aydır)	50	9.000	180	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
		karşısı plaza'nın 5. katında konumludur.						* Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Taşınmazın alanı bağımsız bölüm brüt alanı şeklindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmazlardan 18 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup bürolardaki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı kira değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı, açık teras gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim kira değerinin 195-205 TL/m²/ay aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi/ Satılık-Kiralık



Satılık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	30.000	49.519	44.811	43.165
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	-5%	-10%	-10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	-10%	-1%	0%
	Kullanım Alanı	10%	10%	10%	12%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		39.600	42.339	39.564	39.159

Kiralık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	110,00	224,00	187,50	180,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	60%	-10%	-12%	-10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	0%	25%	20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-10%	-10%	-2%
	Kullanım Alanı	10%	17%	10%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		220,00	194,00	186,00	179,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
16 No.lu Bağımsız Bölüm	49,00	42.250	2.070.000
17 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	41.250	3.835.000
18 No.lu Bağımsız Bölüm	65,00	41.750	2.715.000
19 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	41.250	3.835.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			12.455.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Mahall Ankara'da, ara katta yer alan 100 m² alanlı ofis, 4.500.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 22.500 TL' den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 22.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.500.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Tepe Prime'da, ara katta yer alan 150 m² alanlı ofis, 6.500.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 35.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.500.000 \text{ TL} = 0,065$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 195-205 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
16 No.lu Bağımsız Bölüm	49,00	203	9.947,00	6,00%	1.990.000
17 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	198	18.414,00	6,00%	3.685.000
18 No.lu Bağımsız Bölüm	65,00	200	13.000,00	6,00%	2.600.000
19 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	198	18.414,00	6,00%	3.685.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					11.960.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Büro” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

**ANALİZ SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” ve “Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine ipotek”; 16 no.lu bağımsız bölüm üzerinde “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Büro” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	12.455.000
Gelir Yaklaşımı	11.960.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	12.455.000 TL	Onikimilyondört yüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.696.900 TL	Ondörtmilyonaltı yüzdoksanaltı bindokuzyüz-TL

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Onaylı Mimari Proje
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Enerji Kimlik Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644452	AT Yüzölçüm(m2):	22435.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3./16
Cilt/Sayfa No:	267/32700	Arsa Pay/Payda:	19/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya -	-

1 / 4

			05-02-2018 09:21 - 9350	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764816	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. LEHİNE 232,00M2 LİK ALANDA 23/09/2016 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE YILLIĞI 1 TL DEN 99 YILLIĞINA	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET	(SN:7922730) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya - 04-10-2016 16:31 - 74544	

2 / 4

	KİRA ŞERHİ VARDIR)	ANONİM ŞİRKETİ VKN		
--	---------------------	-----------------------	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 16 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rtynWzLPK8tUC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:55



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644453	AT Yüzölçümü(m2):	22435.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3./17
Cilt/Sayfa No:	267/32701	Arsa Pay/Payda:	36/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya -	-

1 / 3

			05-02-2018 09:21 - 9350	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764830	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bXJE4bgZftk5R kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:55



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644454	AT Yüzölçümü(m2):	22435.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3./18
Cilt/Sayfa No:	267/32702	Arsa Pay/Payda:	25/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

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.)		Çankaya -	-

1 / 3

			05-02-2018 09:21 - 9350	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764832	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 18 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000,00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Z7E0IWaXQQQcY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:55



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644455	AT Yüzölçümü(m2):	22435.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3./19
Cilt/Sayfa No:	267/32703	Arsa Pay/Payda:	36/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya -	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	05-02-2018 09:21 - 9350	
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	
Beyan		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764834	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 19 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270		

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

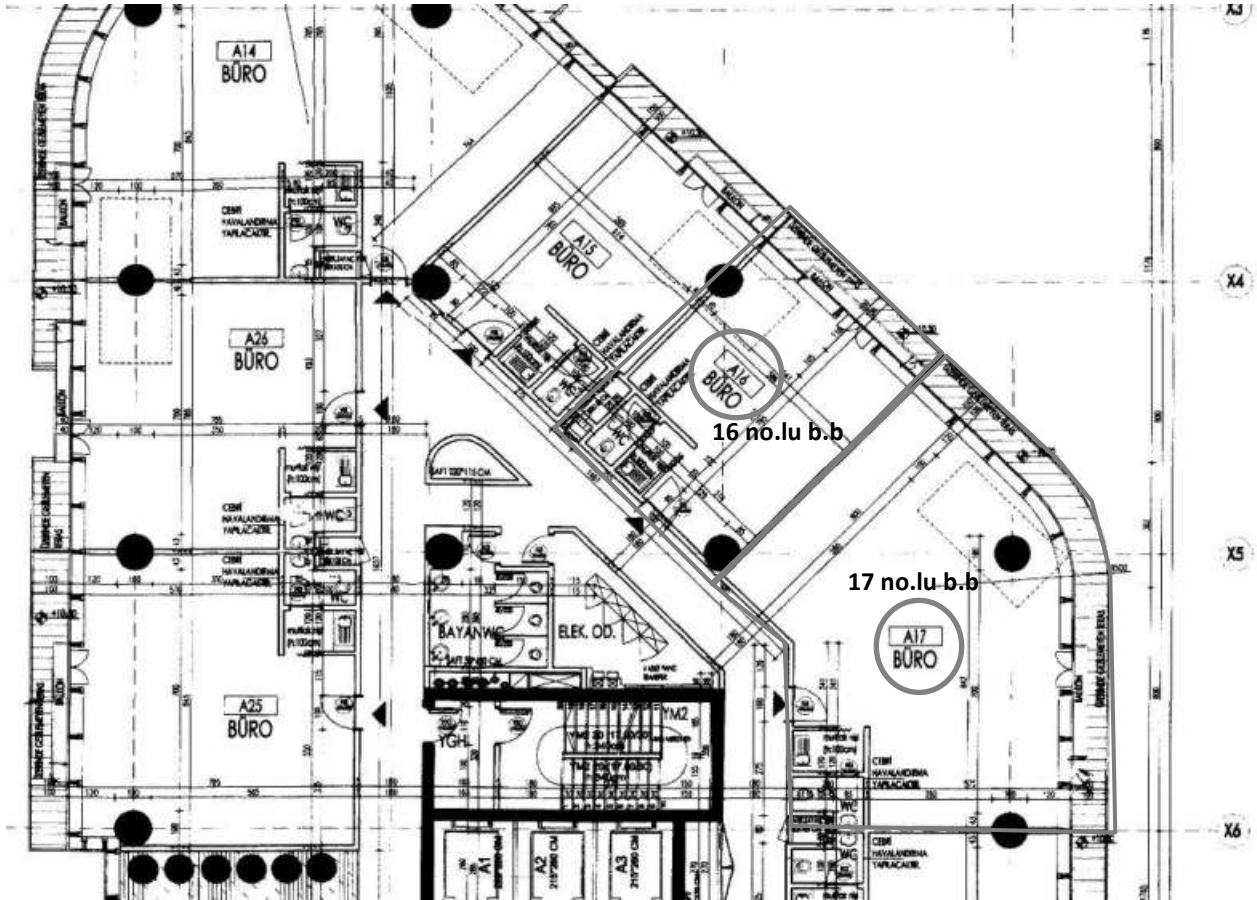
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PIF78R8WEmIR4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

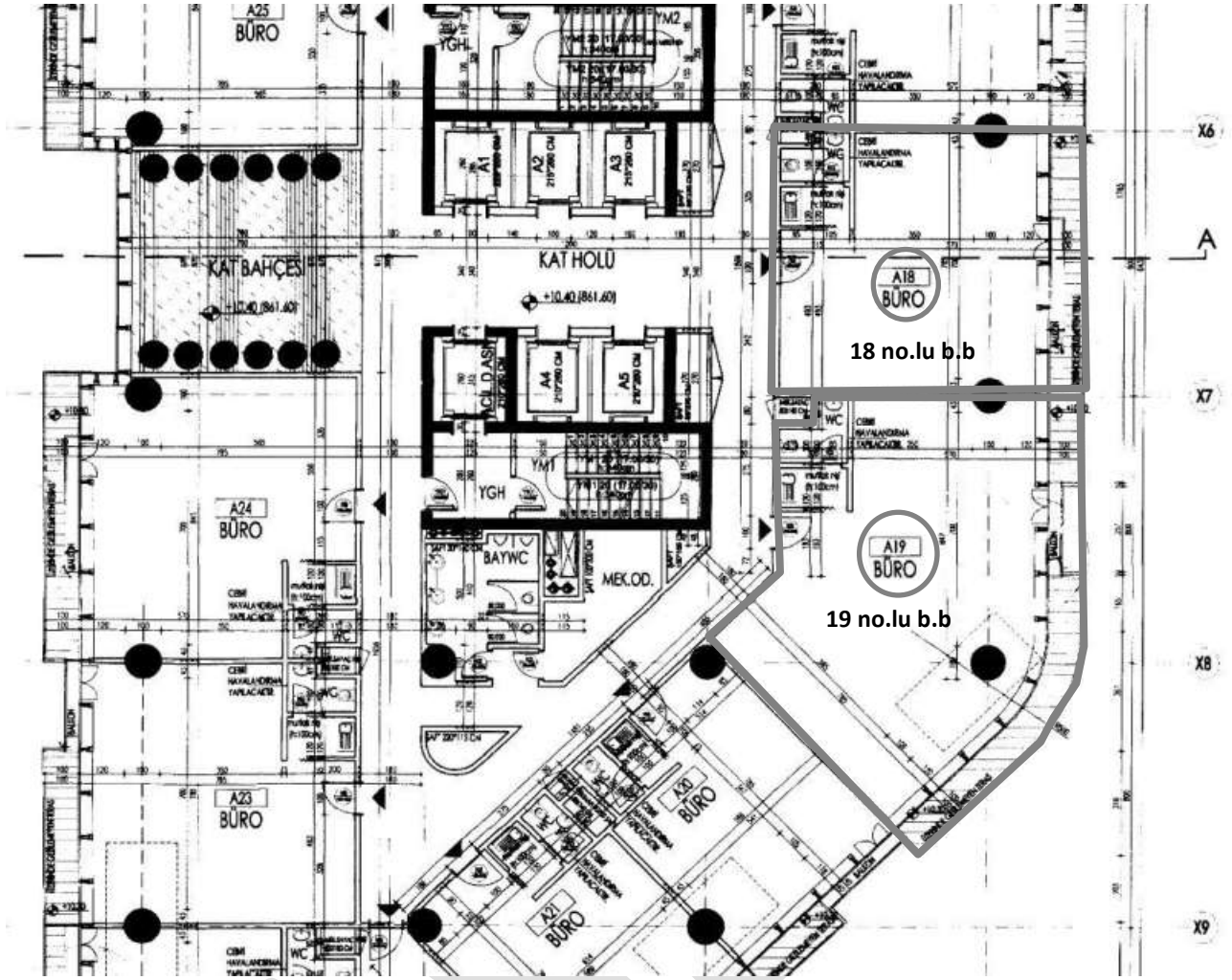


Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Onaylı Mimari Proje





Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										129551149				
1. Belgeli veren kurum: ÇANKAYA BELEDİYESİ					9. Belgeli veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzi ☒ Yapı Kullanma İzi					10. Belgeli onay tarihi: 08.01.2018				
2. Belgeli verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA					11. Belge no: 5									
Bucak: Kily: Mahalle: ÇANKAYA BELEDİYESİ MUSTAFA KEMAL Mahalle tarım kodu: 106					2. Belgeli esas ruhsat: ☒ 1 Yeni yapı ☐ 2 Yenileme ☐ 3 Yenden: ☐ 4 Ek bina ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 6 İlave ☐ 7 Çeşitli ☐ 8 Tadilat ☐ 9 Odağı ☐ 10 Restorasyon ☐ 11 Güçlendirme ☐ 12 Kullanım değişim ☐ 13 Fosfoşekil ☐ 14 Mekanik tesisat ☐ 15 Elektrik tesisatı ☐ 16 Isı ve ısıtma ☐ 17 Isınat duvarı ☐ 18 Bahçe duvarı ☐ 19									
Meydan, buhar, cadde, sokak, köşe adı: 2118 CAD					13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 11.11.2015					14. İk. yapı ruhsatı no: 40915-A				
Cadde/Sokak tarım kodu: 36 Dış kapı no: 4A					15. Son yapı ruhsatı tarihi: 13.05.2015					16. Son yapı ruhsatı no: 1590A				
Site adı: Mavi ad: 3					17. Yenileme ruhsatı tarihi: 15.06.2015					18. Yeniden ruhsat tarihi: 15.06.2015				
3. Parça No: 25389 4. Ada No: 3 5. Parçat No: A BLOK 6. Blok No: A BLOK					23. Zemin etüdü onay tarihi: 15.06.2015					24. ÇED raporu onay tarihi: 15.06.2015				
7. Kurum kullandığı birim belge veriliş tarihini					25. Tapu tesviye belgesi tarihi: 26.10.2015					26. Tapu tesviye belgesi no: 22435				
8. Bina inşaat ruhsatı, yapı inşaat ruhsatı, inşaat ruhsatı					27. Tapu tesviye belgesi veriliş tarihi: ÇANKAYA T.M.					28. Parçaların planı onay tarihi: KENTSEL SERVİS ALANI				
29. Parçaların kullandığı alan: KENTSEL SERVİS ALANI					30. Parçaların alanı(m ²): 22435									
Yapı Sahibinin					Yapı Müteahhidinin					Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BÜLENT KUYUMCU, İM MÜHENDİSLİK VE İNŞAAT A.Ş., 12919092250					32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERTAN DOĞAN, EGE GRUP YAPI ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİ, 10549172094					33. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CEMAL CAHİT KEMAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
34. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA					35. İmza:					36. İmza:				
37. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 0					38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE					39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 0				
39. Vergi kimlik no: 1760071445					40. Sigorta etüdü no: 41. Sigortaya tarihi: 06.08.2013					42. Sigortaya no: 27196				
43. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA					44. Site esas adres: GAZİOSMANPAŞA MAH. TURAN EMERKİSİZ CAD. KENT SİTESİ A BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA					45. İmza:				
46. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA					47. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA					48. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA				
49. Sigorta etüdü no: 50. Sigortaya tarihi: 05.11.2015					51. Sigortaya no: 43778					52. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA				
53. İmza:					54. İmza:					55. İmza:				
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler									
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İlgili: 196					55. Yüzölçümü (m ²): 15063									
56. Bağımsız bölüm sayısı: 3 - Ortak Alan (Ortak Alan): 20850					57. Bölünme yapı sayısı: 1									
58. Bölünme yapı sayısı: 4					59. Yaptırdığı bölünme sayısı: 196									
60. Bölünme yapı sayısı: 3					61. Bölünme yapı sayısı: 196									
62. Bölünme yapı sayısı: 3					63. Bölünme yapı sayısı: 196									
64. Bölünme yapı sayısı: 3					65. Bölünme yapı sayısı: 196									
66. Bölünme yapı sayısı: 3					67. Bölünme yapı sayısı: 196									
68. Bölünme yapı sayısı: 3					69. Bölünme yapı sayısı: 196									
70. Bölünme yapı sayısı: 3					71. Bölünme yapı sayısı: 196									
72. Bölünme yapı sayısı: 3					73. Bölünme yapı sayısı: 196									
74. Bölünme yapı sayısı: 3					75. Bölünme yapı sayısı: 196									
76. Bölünme yapı sayısı: 3					77. Bölünme yapı sayısı: 196									
78. Bölünme yapı sayısı: 3					79. Bölünme yapı sayısı: 196									
80. Bölünme yapı sayısı: 3					81. Bölünme yapı sayısı: 196									
82. Bölünme yapı sayısı: 3					83. Bölünme yapı sayısı: 196									
84. Bölünme yapı sayısı: 3					85. Bölünme yapı sayısı: 196									
86. Bölünme yapı sayısı: 3					87. Bölünme yapı sayısı: 196									
88. Bölünme yapı sayısı: 3					89. Bölünme yapı sayısı: 196									
90. Bölünme yapı sayısı: 3					91. Bölünme yapı sayısı: 196									
92. Bölünme yapı sayısı: 3					93. Bölünme yapı sayısı: 196									
94. Bölünme yapı sayısı: 3					95. Bölünme yapı sayısı: 196									
96. Bölünme yapı sayısı: 3					97. Bölünme yapı sayısı: 196									
98. Bölünme yapı sayısı: 3					99. Bölünme yapı sayısı: 196									
100. Bölünme yapı sayısı: 3					101. Bölünme yapı sayısı: 196									
102. Bölünme yapı sayısı: 3					103. Bölünme yapı sayısı: 196									
104. Bölünme yapı sayısı: 3					105. Bölünme yapı sayısı: 196									
106. Bölünme yapı sayısı: 3					107. Bölünme yapı sayısı: 196									
108. Bölünme yapı sayısı: 3					109. Bölünme yapı sayısı: 196									
110. Bölünme yapı sayısı: 3					111. Bölünme yapı sayısı: 196									
112. Bölünme yapı sayısı: 3					113. Bölünme yapı sayısı: 196									
114. Bölünme yapı sayısı: 3					115. Bölünme yapı sayısı: 196									
116. Bölünme yapı sayısı: 3					117. Bölünme yapı sayısı: 196									
118. Bölünme yapı sayısı: 3					119. Bölünme yapı sayısı: 196									
120. Bölünme yapı sayısı: 3					121. Bölünme yapı sayısı: 196									
122. Bölünme yapı sayısı: 3					123. Bölünme yapı sayısı: 196									
124. Bölünme yapı sayısı: 3					125. Bölünme yapı sayısı: 196									
126. Bölünme yapı sayısı: 3					127. Bölünme yapı sayısı: 196									
128. Bölünme yapı sayısı: 3					129. Bölünme yapı sayısı: 196									
130. Bölünme yapı sayısı: 3					131. Bölünme yapı sayısı: 196									
132. Bölünme yapı sayısı: 3					133. Bölünme yapı sayısı: 196									
134. Bölünme yapı sayısı: 3					135. Bölünme yapı sayısı: 196									
136. Bölünme yapı sayısı: 3					137. Bölünme yapı sayısı: 196									
138. Bölünme yapı sayısı: 3					139. Bölünme yapı sayısı: 196									
140. Bölünme yapı sayısı: 3					141. Bölünme yapı sayısı: 196									
142. Bölünme yapı sayısı: 3					143. Bölünme yapı sayısı: 196									
144. Bölünme yapı sayısı: 3					145. Bölünme yapı sayısı: 196									
146. Bölünme yapı sayısı: 3					147. Bölünme yapı sayısı: 196									
148. Bölünme yapı sayısı: 3					149. Bölünme yapı sayısı: 196									
150. Bölünme yapı sayısı: 3					151. Bölünme yapı sayısı: 196									
152. Bölünme yapı sayısı: 3					153. Bölünme yapı sayısı: 196									
154. Bölünme yapı sayısı: 3					155. Bölünme yapı sayısı: 196									
156. Bölünme yapı sayısı: 3					157. Bölünme yapı sayısı: 196									
158. Bölünme yapı sayısı: 3					159. Bölünme yapı sayısı: 196									
160. Bölünme yapı sayısı: 3					161. Bölünme yapı sayısı: 196									
162. Bölünme yapı sayısı: 3					163. Bölünme yapı sayısı: 196									
164. Bölünme yapı sayısı: 3					165. Bölünme yapı sayısı: 196									
166. Bölünme yapı sayısı: 3					167. Bölünme yapı sayısı: 196									
168. Bölünme yapı sayısı: 3					169. Bölünme yapı sayısı: 196									
170. Bölünme yapı sayısı: 3					171. Bölünme yapı sayısı: 196									
172. Bölünme yapı sayısı: 3					173. Bölünme yapı sayısı: 196									
174. Bölünme yapı sayısı: 3					175. Bölünme yapı sayısı: 196									
176. Bölünme yapı sayısı: 3					177. Bölünme yapı sayısı: 196									
178. Bölünme yapı sayısı: 3					179. Bölünme yapı sayısı: 196									
180. Bölünme yapı sayısı: 3					181. Bölünme yapı sayısı: 196									
182. Bölünme yapı sayısı: 3					183. Bölünme yapı sayısı: 196									
184. Bölünme yapı sayısı: 3					185. Bölünme yapı sayısı: 196									
186. Bölünme yapı sayısı: 3					187. Bölünme yapı sayısı: 196									
188. Bölünme yapı sayısı: 3					189. Bölünme yapı sayısı: 196									
190. Bölünme yapı sayısı: 3					191. Bölünme yapı sayısı: 196									
192. Bölünme yapı sayısı: 3					193. Bölünme yapı sayısı: 196									
194. Bölünme yapı sayısı: 3					195. Bölünme yapı sayısı: 196									
196. Bölünme yapı sayısı: 3					197. Bölünme yapı sayısı: 196									
198. Bölünme yapı sayısı: 3					199. Bölünme yapı sayısı: 196									
200. Bölünme yapı sayısı: 3					201. Bölünme yapı sayısı: 196									
202. Bölünme yapı sayısı: 3					203. Bölünme yapı sayısı: 196									
204. Bölünme yapı sayısı: 3					205. Bölünme yapı sayısı: 196									
206. Bölünme yapı sayısı: 3					207. Bölünme yapı sayısı: 196									
208. Bölünme yapı sayısı: 3					209. Bölünme yapı sayısı: 196									
210. Bölünme yapı sayısı: 3					211. Bölünme yapı sayısı: 196									
212. Bölünme yapı sayısı: 3					213. Bölünme yapı sayısı: 196									
214. Bölünme yapı sayısı: 3					215. Bölünme yapı sayısı: 196									
216. Bölünme yapı sayısı: 3					217. Bölünme yapı sayısı: 196									
218. Bölünme yapı sayısı: 3					219. Bölünme yapı sayısı: 196									
220. Bölünme yapı sayısı: 3					221. Bölünme yapı sayısı: 196									
222. Bölünme yapı sayısı: 3					223. Bölünme yapı sayısı: 196									
224. Bölünme yapı sayısı: 3					225. Bölünme yapı sayısı: 196									
226. Bölünme yapı sayısı: 3					227. Bölünme yapı sayısı: 196									
228. Bölünme yapı sayısı: 3					229. Bölünme yapı sayısı: 196									
230. Bölünme yapı sayısı: 3					231. Bölünme yapı sayısı: 196									
232. Bölünme yapı sayısı: 3					233. Bölünme yapı sayısı: 196									
234. Bölünme yapı sayısı: 3					235. Bölünme yapı sayısı: 196									
236. Bölünme yapı sayısı: 3					237. Bölünme yapı sayısı: 196									
238. Bölünme yapı sayısı: 3					239. Bölünme yapı sayısı: 196									
240. Bölünme yapı sayısı: 3					241. Bölünme yapı sayısı: 196									
242. Bölünme yapı sayısı: 3					243. Bölünme yapı sayısı: 196									
244. Bölünme yapı sayısı: 3					245. Bölünme yapı sayısı: 196									
246. Bölünme yapı sayısı: 3					247. Bölünme yapı sayısı: 196									
248. Bölünme yapı sayısı: 3					249. Bölünme yapı sayısı: 196									
250. Bölünme yapı sayısı: 3					251. Bölünme yapı sayısı: 196									
252. Bölünme yapı sayısı: 3					253. Bölünme yapı sayısı: 196									
254. Bölünme yapı sayısı: 3					255. Bölünme yapı sayısı: 196									
256. Bölünme yapı sayısı: 3					257. Bölünme yapı sayısı: 196									
258. Bölünme yapı sayısı: 3					259. Bölünme yapı sayısı: 196									
260. Bölünme yapı sayısı: 3					261. Bölünme yapı sayısı: 196									
262. Bölünme yapı sayısı: 3					263. Bölünme yapı sayısı: 196									
264. Bölünme yapı sayısı: 3					265. Bölünme yapı sayısı: 196									
266. Bölünme yapı sayısı: 3					267. Bölünme yapı sayısı: 196									
268. Bölünme yapı sayısı: 3					269. Bölünme yapı sayısı: 196									
270. Bölünme yapı sayısı: 3					271. Bölünme yapı sayısı: 196									
272. Bölünme yapı sayısı: 3					273. Bölünme yapı sayısı: 196									
274. Bölünme yapı sayısı: 3					275. Bölünme yapı sayısı: 196									
276. Bölünme yapı sayısı: 3					277. Bölünme yapı sayısı: 196									
278. Bölünme yapı sayısı: 3					279. Bölünme yapı sayısı: 196									
280. Bölünme yapı sayısı: 3					281. Bölünme yapı sayısı: 196									
282. Bölünme yapı sayısı: 3					283. Bölünme yapı sayısı: 196									
284. Bölünme yapı sayısı: 3					285. Bölünme yapı sayısı: 196									
286. Bölünme yapı sayısı: 3					287. Bölünme yapı sayısı: 196									
288. Bölünme yapı sayısı: 3					289. Bölünme yapı sayısı: 196									
290. Bölünme yapı sayısı: 3					291. Bölünme yapı sayısı: 196									
292. Bölünme yapı sayısı: 3					293. Bölünme yapı sayısı: 196									
294. Bölünme yapı sayısı: 3					295. Bölünme yapı sayısı: 196									
296. Bölünme yapı sayısı: 3					297. Bölünme yapı sayısı: 196									
298. Bölünme yapı sayısı: 3					299. Bölünme yapı sayısı: 196									
300. Bölünme yapı sayısı: 3					301. Bölünme yapı sayısı: 196									
302. Bölünme yapı sayısı: 3					303. Bölünme yapı sayısı: 196									
304. Bölünme yapı sayısı: 3					305. Bölünme yapı sayısı: 196									
306. Bölünme yapı sayısı: 3					307. Bölünme yapı sayısı: 196									
308. Bölünme yapı sayısı: 3					309. Bölünme yapı sayısı: 196									
310. Bölünme yapı sayısı: 3					311. Bölünme yapı sayısı: 196									
312. Bölünme yapı sayısı: 3					313. Bölünme yapı sayısı: 196									
314. Bölünme yapı sayısı: 3					315. Bölünme yapı sayısı: 196									
316. Bölünme yapı sayısı: 3					317. Bölünme yapı sayısı: 196									
318. Bölünme yapı sayısı: 3					319. Bölünme yapı sayısı: 196									
320. Bölünme yapı sayısı: 3					321. Bölünme yapı sayısı: 196									
322. Bölünme yapı sayısı: 3					323. Bölünme yapı sayısı: 196									
324. Bölünme yapı sayısı: 3					325. Bölünme yapı sayısı: 196									
326. Bölünme yapı sayısı: 3					327. Bölünme yapı sayısı: 196									
328. Bölünme yapı sayısı: 3					329. Bölünme yapı sayısı: 196									
330. Bölünme yapı sayısı: 3					331. Bölünme yapı sayısı: 196									
332. Bölünme yapı sayısı: 3					333. Bölünme yapı sayısı: 196									
334. Bölünme yapı sayısı: 3					335. Bölünme yapı sayısı: 196									
336. Bölünme yapı sayısı: 3					337. Bölünme yapı sayısı: 196									
338. Bölünme yapı sayısı: 3					339. Bölünme yapı sayısı: 196									
340. Bölünme yapı sayısı: 3					341. Bölünme yapı sayısı: 196									
342. Bölünme yapı sayısı: 3					343. Bölünme yapı sayısı: 196									
344. Bölünme yapı sayısı: 3					345. Bölünme yapı sayısı: 196									
346. Bölünme yapı sayısı: 3					347. Bölünme yapı sayısı: 196									
348. Bölünme yapı sayısı: 3					349. Bölünme yapı sayısı: 196									
350. Bölünme yapı sayısı: 3					351. Bölünme yapı sayısı: 196									
352. Bölünme yapı sayısı: 3					353. Bölünme yapı sayısı: 196									
354. Bölünme yapı sayısı: 3					355. Bölünme yapı sayısı: 196									
356. Bölünme yapı sayısı: 3					357. Bölünme yapı sayısı: 196									
358. Bölünme yapı sayısı: 3					359. Bölünme yapı sayısı: 196									
360. Bölünme yapı sayısı: 3					361. Bölünme yapı sayısı: 196									
362. Bölünme yapı sayısı: 3					363. Bölünme yapı sayısı: 196									
364. Bölünme yapı sayısı: 3					365. Bölünme yapı sayısı: 196									
366. Bölünme yapı sayısı: 3					367. Bölünme yapı sayısı: 196									
368. Bölünme yapı sayısı: 3					369. Bölünme yapı sayısı: 196									
370. Bölünme yapı sayısı: 3					371. Bölünme yapı sayısı: 196									
372. Bölünme yapı sayısı: 3					373. Bölünme yapı sayısı: 196									
374. Bölünme yapı sayısı: 3					375. Bölünme yapı sayısı: 196									
376. Bölünme yapı sayısı: 3					377. Bölünme yapı sayısı: 196									
378. Bölünme yapı sayısı: 3					379. Bölünme yapı sayısı: 196									
380. Bölünme yapı sayısı: 3					381. Bölünme yapı sayısı: 196									
382. Bölünme yapı sayısı: 3					383. Bölünme yapı sayısı: 196									
384. Bölünme yapı sayısı: 3					385. Bölünme yapı sayısı: 196									
386. Bölünme yapı sayısı: 3					387. Bölünme yapı sayısı: 196									
388. Bölünme yapı sayısı: 3					389. Bölünme yapı sayısı: 196									
390. Bölünme yapı sayısı: 3					391. Bölünme yapı sayısı: 196									
392. Bölünme yapı sayısı: 3					393. Bölünme yapı sayısı: 196									
394. Bölünme yapı sayısı: 3					395. Bölünme yapı sayısı: 196									
396. Bölünme yapı sayısı: 3					397. Bölünme yapı sayısı: 196									
398. Bölünme yapı sayısı: 3					399. Bölünme yapı sayısı: 196									
400. Bölünme yapı sayısı: 3					401. Bölünme yapı sayısı: 196									
402. Bölünme yapı sayısı: 3					403. Bölünme yapı sayısı: 196									
404. Bölünme yapı sayısı: 3					405. Bölünme yapı sayısı: 196									
406. Bölünme yapı sayısı: 3					407. Bölünme yapı sayısı: 196									
408. Bölünme yapı sayısı: 3					409. Bölünme yapı sayısı: 196									
410. Bölünme yapı sayısı: 3					411. Bölünme yapı sayısı: 196									
412. Bölünme yapı sayısı: 3					413. Bölünme yapı sayısı: 196									
414. Bölünme yapı sayısı: 3					415. Bölünme yapı sayısı: 196									
416. Bölünme yapı sayısı: 3					417. Bölünme yapı sayısı: 196									
418. Bölünme yapı sayısı: 3					419. Bölünme yapı sayısı: 196									
420. Bölünme yapı sayısı: 3					421. Bölünme yapı sayısı: 196									
422. Bölünme yapı sayısı: 3					423. Bölünme yapı sayısı: 196									
424. Bölünme yapı sayısı: 3					425. Bölünme yapı sayısı: 196									
426. Bölünme yapı sayısı: 3					427. Bölünme yapı sayısı: 196									
428. Bölünme yapı sayısı: 3					429. Bölünme yapı sayısı: 196									
430. Bölünme yapı sayısı: 3					431. Bölünme yapı sayısı: 196									
432. Bölünme yapı sayısı: 3					433. Bölünme yapı sayısı: 196									
434. Bölünme yapı sayısı: 3					435. Bölünme yapı sayısı: 196									
436. Bölünme yapı sayısı: 3					437. Bölünme yapı sayısı: 196									
438. Bölünme yapı sayısı: 3					439. Bölünme yapı sayısı: 196									
440. Bölünme yapı sayısı: 3					441. Bölünme yapı sayısı: 196									

Ek 6: Enerji Kimlik Belgesi



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : İşyeri Binası

İnşaat Yılı :

Kapalı Kullanma Alanı : 12.868,00

Ada, Parseli : 25389/-/3

Adresi : Mustafa Kemal Mah.2118.cadde No:4 ÇANKAYA/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : BM Mühendislik İnşaat A.Ş. ve EGE GRUP Yapı Endüstrisi A.Ş.

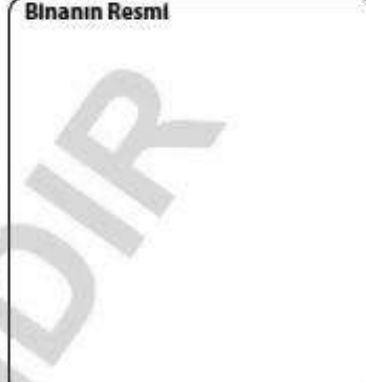
Adresi : Mustafa Kemal mah.2141.sok.No:3 Soğutözü/ANKARA ve Mustafa Kemal Mah.2141.sok.No:3 Soğutözü/ANKARA

Müşterek Tesisatların Sahibi (varaklıysa)

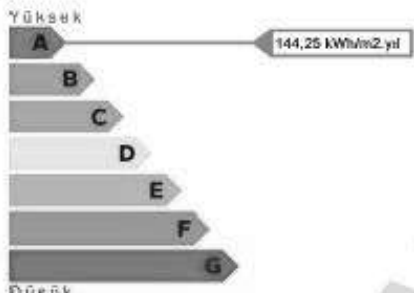
Adı Soyadı :

Adresi :

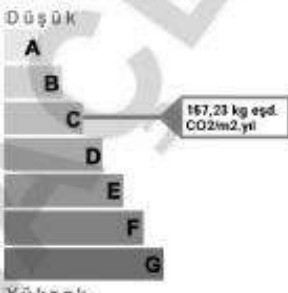
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Mihal (kWh/yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM	Sistemler	1.856.242,50	1.817.472,03	144,25	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	1.793.636,33	1.793.636,33	139,39	A B C D E F G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	91.113,89	91.113,89	7,08	A B C D E F G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	-447.324,89	-1.055.686,74	-34,76	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	2.893,27	6.828,11	0,22	A B C D E F G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	415.923,91	981.580,45	32,32	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5343658166431

Veriliş Tarihi : 19.10.2017

Son Geçerlilik Tarihi : 20.10.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : SERHAT ERTEN

Firması : Teknik Makina Mühendislik Bürosu

Oda Sicil Nosu : EĞT-0071

İmza

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	01.2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020-01.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

No : 411042

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

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunular İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

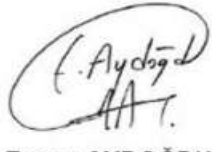
Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

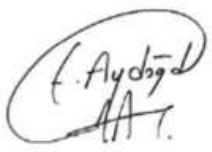
Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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