

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

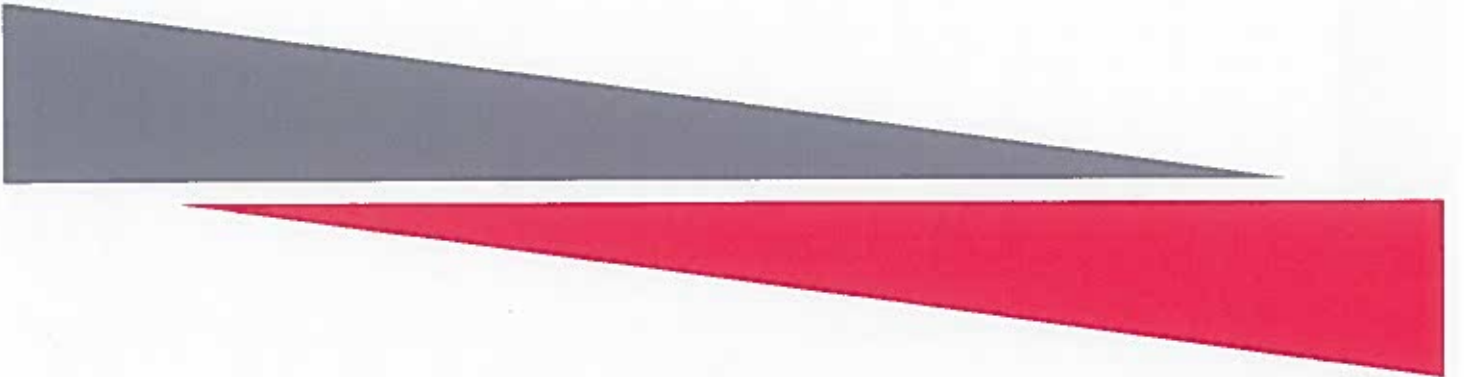
5 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2017REVB341 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "5 Adet Bağımsız Bölüm"ün pazar değerine yönelik 2017REVB341 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 514,00 m² alana sahip 5201 ada 10 parsel üzerinde yer alan 5 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.480.000 TL	Dörtmilyondört yüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.940.400 TL	Dörtmilyondokuzyüz kırkbindört yüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	25.440 TL	Yirmibeşbindört yüz kırk-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	28.090 TL	Yirmisekizbindoksan -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 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Merve ÇOLAK

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	6
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	39
Ekler	43

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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Güvenevler Mahallesi Farabi Sokak 27/ 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler Çankaya/ANKARA
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda Kore Cumhuriyeti Büyükelçilik binası olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 parsel no.lu ana taşınmazda konumlu olan 1, 2, 3,4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 5201 ada, 10 no.lu parsel 12.08.2010 tarih, 20498 sayılı imar çapına göre 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - Ayrık Nizam, 5 kat izinlidir, - Yoldan çekme mesafesi 5,00 m; yan parselden çekme mesafesi 3,00 m'dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu ana taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut ve Ticari" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.480.000 TL Dörtmilyondörtüyüzseksenbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.940.400 TL Dörtmilyondokuzyüzkırkbındörtüyüz-TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	25.440 TL Yirmibeşbindörtüyüzkırk-TL
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	28.090 TL Yirmisekizbindoksan-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB341 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 5201 ada, 10 parsel no.lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 5 bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller 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 Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No: 400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402484) Bilge KALYONCU tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Merve ÇOLAK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 parsel no.lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 5 bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazlara sigortaya esas bina değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış raporlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2011	2012B71	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	2.420.000.-TL
Rapor 2	28.12.2012	2012REVB102	Özge AKLAR Hüsnüye BOZTUNÇ	3.130.000.- TL
Rapor 3	30.12.2013	2013REVB120	Simge SEVİN AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	3.348.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" 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 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde; 01.10.2017 tarihi itibarıyla Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara faaliyet gösterdiği ilan edilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

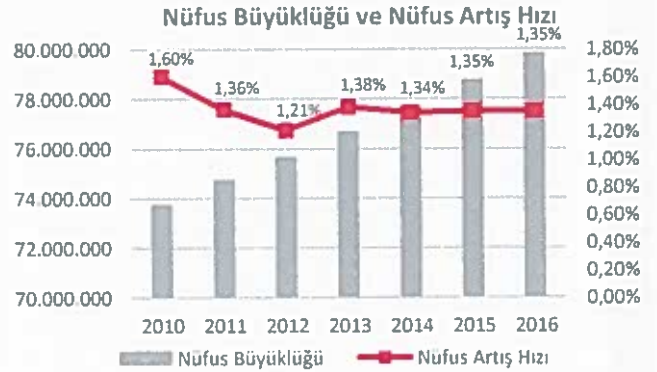
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

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



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2016



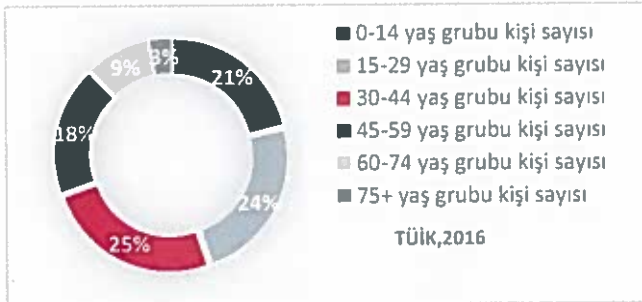
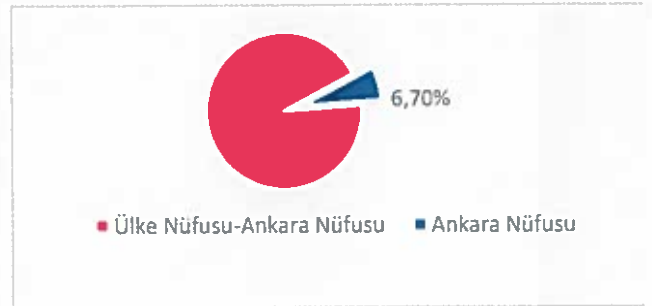
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK, 2015*

Ankara

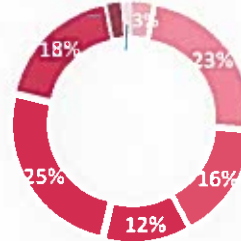
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,70’inin ikamet ettiği Ankara, 5.346.518 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2016 yılında binde 14,40 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

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



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

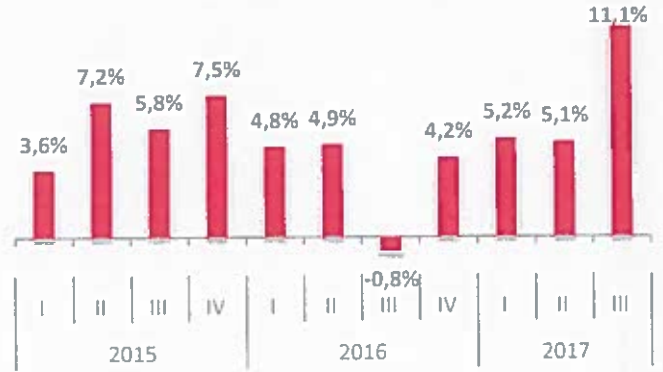
TÜİK, 2016*

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlâveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü

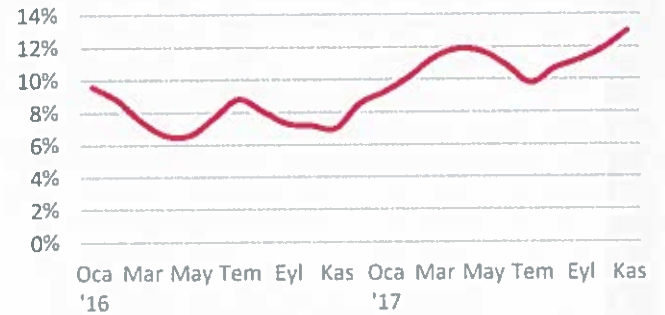
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

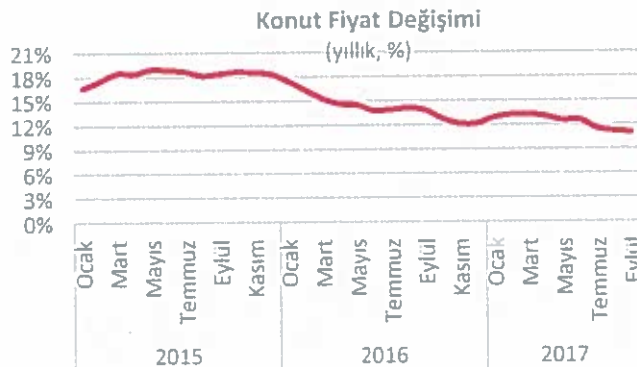
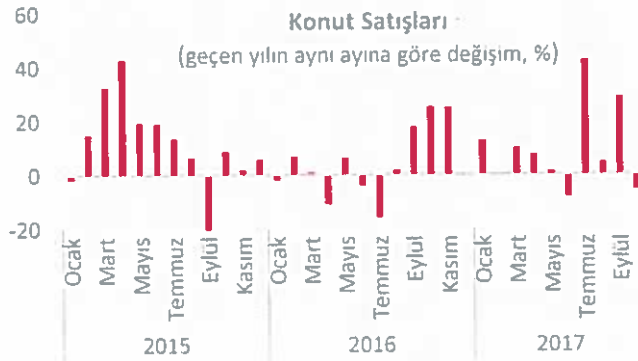
Kaynak: TÜİK
Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

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	Güven
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5201
Parsel No	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Apartman Beton
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	514,00 m ²

Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir:

ADA PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
5201 ADA 10 PARSEL	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Mağaza	Zemin Kat	20/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	1. Normal Kat	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	2. Normal Kat	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	3. Normal Kat	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	4. Normal Kat	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	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.

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan 08.12.2017 tarih, saat: 10:57 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 15/12/2011 (19.12.2011 tarih, 61291 yevmiye)
- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (04.06.2012 tarh, 25777 yevmiye)

Değerleme Konusu Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir bağlı hak bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazlar üzerinde taşınmazları ve taşınmazların değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde değerini etkileyecek bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	1 520/10
Zemin No	1 55275960	Yatırım	1 514,00 m2
İli / İlçe	1 ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	1 6 Katlı apartman bina
Kurum Adı	1 Çankaya TM	Bina/Kat/Giriş - B.B.No	1 - / ZEMİN - (Bag Bül No 1)
Mahalle / Köy Adı	1 GÜVEN Mah	Araç Pay/Payda	1 20/116
Mevki	1	Bag. Bül. Niteliği	1 -Mazm-
Çift / Rayfa No	1 61 / 5987		
Kayıt Durum	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
Beyan(AT)	KM ne Çevrilmiştir		04/06/2012 - 25777	-
Beyan	Yönetime Planı 15/12/2011		19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Misalekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.
194559363	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - -

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: Ak3382
Seçil Yıldı
Kaydına Uygundur
08.12.2017
Bakan ÇİMEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi: Sayı: 08.12.2017 10:57

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	1 520/10
Zemin No	1 55275960	Yatırım	1 514,00 m2
İli / İlçe	1 ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	1 6 Katlı apartman bina
Kurum Adı	1 Çankaya TM	Bina/Kat/Giriş - B.B.No	1 - / - (Bag Bül No 2)
Mahalle / Köy Adı	1 GÜVEN Mah	Araç Pay/Payda	1 20/116
Mevki	1	Bag. Bül. Niteliği	1 -Mazm-
Çift / Rayfa No	1 61 / 5988		
Kayıt Durum	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
Uygun(AT)	KM ne Çevrilmiştir		04/06/2012 - 25777	-
Beyan	Yönetime Planı 15/12/2011		19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Misalekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.
194559363	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - -

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: Ak3382
Seçil Yıldı
Kaydına Uygundur
08.12.2017
Bakan ÇİMEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi: Sayı: 08.12.2017 10:57

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5201/10
Zemin No	: 55275962	Yüzölçüm	: 514.00 m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	: 6 Katlı apartman beton
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bag Böl No 3)
Muhale / Kötü Adı	: GÜVEN Mah	Arsa Pay/Payda	: 24/116
Merkezi	:	Bag. Böl. Niteliği	: Mesken
CBİ / Sayfa No	: 61 / 5989		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yürürlüğü	Terklin Şehidi - Tarih - Yür.
Beyan(AT)	KM ne Çevrilmiştir		04/06/2012 - 25777	-
Beyan	Yönetime Planı	15/12/2011	19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Misrekhare	Edinme Şehidi - Tarih - Yür.	Terklin Şehidi - Tarih - Yür.
159559365	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - - -	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 15.12.2017
Seçil Yılmaz
Kaydına İyidir
04.12.2017
Emine ÇİMEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saat: 08.12.2017 10:58

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5201/10
Zemin No	: 55275963	Yüzölçüm	: 514.00 m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	: 6 Katlı apartman beton
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bag Böl No 4)
Muhale / Kötü Adı	: GÜVEN Mah.	Arsa Pay/Payda	: 24/116
Merkezi	:	Bag. Böl. Niteliği	: Mesken
CBİ / Sayfa No	: 61 / 5990		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yürürlüğü	Terklin Şehidi - Tarih - Yür.
Beyan(AT)	KM ne Çevrilmiştir		04/06/2012 - 25777	-
Beyan	Yönetime Planı	15/12/2011	19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Misrekhare	Edinme Şehidi - Tarih - Yür.	Terklin Şehidi - Tarih - Yür.
159559366	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - - -	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 15.12.2017
Seçil Yılmaz
Kaydına İyidir
04.12.2017
Emine ÇİMEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saat: 08.12.2017 10:58

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Adı/Parsel	: 5201/10
Zemin No	: 55273964	Yüzölçümü	: 314,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	: 6 katlı apartman bina
Karar Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4 / - (Bağ. Böl. No 5)
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Arsa Pay/Payda	: 24/116
Mevki	:	Bağ. Böl. Niteliği	: Mesken
CRİ / Sayfa No	: 61 / 5991		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lehde	Terkin - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	Değer(AT - KAT) ne Çevrilmiştir		04/06/2012 - 35777	-
2	Değer - Yönetim Planı 15/12/2011		19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrokare	Ediseme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
159399367	ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 19/12/2011 - 61291	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan / 033822
Seçil Yıldız
Kaydena / 08.12.2017
Bakan / İMİN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi : Sayı 08.12.2017 16:19

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

Ankara ili, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre 5201 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlara ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım ve terkin işlemlerine konu olmamıştır.

3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucu edililen bilgilere göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: -

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayırık Nizam,
- 5 kat izinlidir,
- Yoldan çekme mesafesi 5,00 m; yan parselden çekme mesafesi 3,00 m'dir.



Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Çankaya Belediyesi ve Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 5201 ada, 10 no.lu parsel için, 06.12.2010 tarih, 1.459,00 m² toplam kapalı inşaat alanlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5201 ada, 10 no.lu parsel için, 16.05.2011 tarih, 89/11 numaralı 1.459,00 m² kapalı alan için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5201 ada, 10 no.lu parsel için, 24.11.2011 tarih, 178/11 numaralı 1.459,00m² kapalı alan için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5201 ada, 10 no.lu parsel için, 07.05.2012 tarihli tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5201 ada, 10 no.lu parsel için, 16.05.2012 tarih, 39 numaralı, 1.459,00 m² kapalı alanlı "5 adet bağımsız bölüm" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Ada Parsel	Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
5201 ada, 10 parsel	06.12.2010	1.459,00	16.05.2011	1.459,00	16.05.2012	1.459,00
			24.11.2011	1.459,00		
			07.05.2012	-		

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi Aşağı Öveçler Mahallesi, 1328. Sokak, No: 8/7, Balgat / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Başkent Vergi Dairesi, 0080746596 vergi kimlik ve 341 izin belge numaralı ADS Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu ana taşınmazın, son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 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 değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 5201 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan binanın 06.12.2010 tarihli "Mimari Proje"; 16.05.2011 tarih, 89/11 no.lu, 24.11.2011 tarih 178/11 no.lu ve 07.05.2012 tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 16.05.2012 tarih 39 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Söz konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Güvenevler Mahallesi Farbi Sokak No: 27/ 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler Çankaya/ANKARA

Değerleme konusu taşınmazlar 5201 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel Farabi Sokak'a cephelidir. Bölgenin en popüler caddeleri Cinnah Caddesi, Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi ve İran Caddesi'dir. Ticaret ve hizmet sektörlerine ait firmalar ve işletmeler Kızılay istikametinden gelen Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer seçimi yapmakta olup bölge günümüzde bu önemini devam ettirmektedir. Bölgede elçilik binaları, oteller, işyeri ve holding binaları, konut alanları, mağaza ve restoranlar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Cinnah Caddesi'ne yaklaşık 0,06 km, Kuğulu Park'a yaklaşık 0,70 km, Kızılay Meydanı'na 2,50 km, Esenboğa Havalimanına 25,00 km mesafededir.



Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılaşma eskidir. Eski binalarda konut niteliğinde olan bağımsız bölümler ofis olarak kullanılmakta; yeni yapılan binalarda bağımsız bölümler ofis kullanımına uygun projelendirilmektedir.



Bazı Önemli Merkezlere Olan Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Cinnah Caddesi	0,06 km
Kuğulu Park	0,70 km
Kızılay Meydanı	2,50 km
Esenboğa Havalimanı	25,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Güven Mahallesi 5201 ada 10 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde Farabi Sokak No: 27 / 1, 2, 3, 4 ve 5 Çankaya / Ankara adresinde yer almaktadır.

Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik açıdan ise dörtgen şekline sahiptir. Ana taşınmaz 5201 ada, 10 no.lu parsel, Farabi Sokak'a 15,00 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar 5201 ada, 10 parsel üzerinde 1 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı bina bulunmaktadır. Söz konusu binada bodrum katı bağımsız bölümlerin ortak alanı olarak kullanılmakta olup 11 araçlık otopark bulunmaktadır. Zemin katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm 143,00 m², diğer katlarda yer alan 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler ise 191,00'er m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesine Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut kullanımında herhangi bir aykırı durum bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 5201 ada, 10 parsel üzerinde yer alan binanın inşaatının yasal süreci tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu binanın onaylı mimari projesine göre bodrum katında kapalı otopark alanı ve ortak alanlar, zemin katta giriş holü, çalışma alanı, mutfak ve bay bayan WC alanları, 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında çalışma ofisleri mutfak ve bay-bayan WC alanları bulunmaktadır. Çatı katında ise toplantı odası, makine dairesi ve teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın dış cephesi kısmen cam giydirme kısmen alüminyum kaplama olup binanın iç dekorasyonunda nitelikli malzemeler kullanılmış, duvarlarda kısmen boya, duvar kağıdı, zeminlerde kısmen laminant parke, granit taş döşeme ıslak zeminler için fayans, otopark alanı için beton zemin kullanılmıştır.

Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alanşal Dağılım Özet Tablosu

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (M ²)
Zemin Kat	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Mağaza	143,00
1. Normal Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	191,00
2. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	191,00
3. Normal Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	191,00
4. Normal Kat	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	191,00
TOPLAM			907,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 kat (1 bodrum + zemin + 4 normal + çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.459,00 m ² (Yasal Durum)
Yaşı	5
Dış Cephe	Cam giydirme, alüminyum kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem

Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık ve Kapalı otopark)
Diğer	-

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Mesken ve Mağaza (Yasal duruma göre)
Alanı	907,00 m ² (Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı) (Yasal Durum)
Zemin	Laminant, epoksi, seramik
Duvar	Duvar kağıdı, boya
Tavan	Beton, Alçıpan
Aydınlatma	Floresan, led

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu taşınmazlar Ankara'nın merkezi noktalarından Güven Mahallesi sınırları içerisinde Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Bölgede elçilik binaları, oteller, işyeri, holding binaları, konut alanları, mağaza ve restoranlar yer almaktadır.
- Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik açıdan ise dikdörtgen şekline sahiptir.
- Ana taşınmaz olan 5201 ada, 10 parsel Farabi Sokak'a 15,00 m cephesi bulunmaktadır.
- 5201 ada, 10 parsel üzerinde yer alan binanın 11 araçlık kapalı otopark alanı mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 5201 ada, 10 parsel üzerinde inşa edilmiş yapının onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada kullanılan malzemeler niteliklidir.
- Bölgede genellikle tapu kaydında "Konut" niteliğinde olan bağımsız bölümler ofis olarak kullanılmakta ve bu şekilde kiralanmakta ve satılmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu Farabi Sokak tek yönlü olup Cinnah Caddesi üzerinden değil Atatürk Bulvarı üzerinden giriş yapılmaktadır.
- Taşınmazlar yer aldığı bina alt geçite çok yakın konumdadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu bina Cinnah Caddesi'ne çok yakın konumludur.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlar Ankara'nın en eski ve prestijli yerleşim alanı içerisinde yer almakta olup bölge cazibesini halen korumaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark bulunmaktadır.
- Taşınmazların inşasında ve dekorasyonunda nitelikli malzemeler kullanılmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde ve sokaklar dar olduğundan otopark sıkıntısı yaşanmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu Farabi Sokak tek yönlü olup Cinnah Caddesi üzerinden değil Atatürk Bulvarı üzerinden giriş yapılmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu sokakta yaya trafiği azdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu ana taşınmaz konut ve ticari alanların yoğun olduğu bir bölge yer almaktadır.
- Taşınmazların Cinnah Caddesi'ne yaklaşık 60,00 m mesafededir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede eski yapılaşma nedeni ile eski yapıların sayısı çok miktarda olup yeni yapıların sayısı azdır.
- Konu ana taşınmazın yakın çevresinde elçilik binaları, alışveriş merkezi ve prestijli markalara ait oteller bulunmaktadır.

× TEHDİTLER

- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.

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 belirlenmesinde 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 getiri veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri 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

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

Ofis / Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanı mı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Atatürk Bulvarı üzerinde, 2. normal katta, 2+1	Ofis	Satılmış (yaklaşık 6 ay önce)	55,00	185.000	3.363	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha iyi konumdadır. * Daha bakımsızdır. * Daha eski binadır. * Yenileme masrafları gerekmektedir. * Kapalı otopark alanı yoktur.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nenehatun Caddesi üzerinde 1. normal katta yer alan	Ofis	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	110,00	425.000	3.864	* Daha iyi konumdadır. * Daha eski yapıdır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Kapalı otopark alanı yoktur.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde 2. normal katında yer alan	Ofis	Satılık	110,00	425.000	3.864	* Pazarlık payı mevcuttur. * Benzer konumdadır. * Daha eski binadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Kapalı otopark alanı yoktur.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Cinnah Caddesi üzerinde 2. normal katta yer alan	Ofis	Satılık	211,00	885.000	4.194	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Kapalı otopark alanı yoktur. * Daha eski binadır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Şili Meydanı üzerinde zemin katta yer alan	Ofis	Satılık	280,00	1.200.000	4.285	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Yeni binada konumladır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede bağımsız bölümler genel olarak konut niteliğinde olmasına rağmen, bölgenin merkezi konumu nedeni ile konuttan ofis kullanımına hızlı bir dönüş süreci vardır. Bu bilgiler göz önüne alındığında değerlendirme konusu taşınmazların kullanım alanları, caddeye yakınlıkları, bulundukları kat, otopark imkanları, yapı kalitesi ve yapı yaşı gibi özelliklerinden dolayı m² birim değerinin 4.250-4.600 TL/m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Ofis / Konut Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Atatürk Bulvarı'nda, 6. katta, 2+1	Ofis	Kiralanmış (yaklaşık 1 yıl önce)	75,00	1.500	20,00	* Daha kötü konuma sahiptir. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha bakımsızdır. * Daha eski binadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İran Caddesi üzerinde yer alan	Ofis	Kiralanmış (1,5 yıl önce)	400,00	15.000	37,50	* Daha iyi konumdadır. * Daha iyi yapı kalitesine sahiptir. * Yeni binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Ticari faaliyeti daha yüksektir.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde 1. normal katta yer alan	Ofis	Kıralık	300,00	6.000	20,00	* Daha kötü konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde 2. normal katta yer alan	Ofis	Kıralık	250,00	6.000	24,00	* Daha kötü konumdadır. * Daha iyi yapı kalitesine sahiptir. * Yeni binadır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Üsküp Caddesi üzerinde 4. normal katta yer alan	Ofis	Kıralık	120,00	2.500	21,00	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha kötü konumda yer almaktadır. * Daha kötü yapı kalitesine sahiptir. * Reklam kabiliyeti daha düşüktür. * Daha eski binadır.
6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde 1. normal katta yer alan	Ofis	Kıralık	210,00	4.000	19,00	* Daha iyi konumda yer almaktadır. * Daha kötü yapı kalitesine sahiptir. * Eski binadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir.

Değerlendirme:

- Bölgede Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede bağımsız bölümler genel olarak konut niteliğinde olmasına rağmen, bölgenin merkezi konumu nedeni ile konuttan ofis kullanımına hızlı bir dönüş süreci vardır. Bu bilgiler göz önüne alındığında değerlendirme konusu ofislerin, kullanım alanları, caddeye yakınlıkları, bulundukları kat, otopark imkanları, yapı kalitesi ve yapı yaşı gibi özelliklerinden dolayı m² birim kira değerinin 24,00-26,00 TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Bükreş Sokak üzerinde yer alan bodrum+zemin kat	Dükkan	Satılık	290,00	1.750.000	6.035	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha kötü konumda yer almaktadır. * Yapı kalitesi düşüktür. * Reklam kabiliyeti düşüktür. * 200,00 m²'si zemin katta yer almaktadır.
2	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Çankaya Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin kat	Dükkan	Satılık	380,00	3.200.000	8.421	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Eski binada yer almaktadır. * 200,00 m²'si zemin katta yer almaktadır.
3	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde zemin kat	Dükkan	Satılık	300,00	2.200.000	7.333	* Daha iyi konumda yer almaktadır. * Yapı kalitesi yüksektir.. * Reklam kabiliyeti yüksektir. * Eski binada yer almaktadır.
4	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa, Filistin Caddesi üzerinde yer alan giriş katta yer alan	Dükkan	Satılık	340,00	1.775.000	5.220	* Daha iyi konumdadır. * Daha eski binadır. * Yapı kalitesi düşüktür. * Eski binada yer almaktadır. * 300,00 m²'si zemin katta yer almaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede dükkan değerlerinde, taşınmazın büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephe uzunluğu gibi etkenlerin dikkate alındığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın sokak cephesi, büyüklüğü, binanın yeni olması, Farabi Sokak'a cephesi bulunması gibi nedenlerle dükkan niteliğinde bağımsız bölümün brüt alan m² birim değerinin 7.000-7.250 TL/m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Cinnah Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralanmış (yaklaşık 1 yıl önce)	300,00	10.000	33,33	* Daha iyi konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin+bodrum kattan oluşmaktadır. * 150,00 m ² 'si zemin kattan oluşmaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Farabi Sokak üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	230,00	10.000	43,48	* Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin+bodrum kattan oluşmaktadır. * 130,00 m ² 'si zemin kattan oluşmaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Güvenlik Sokak üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	200,00	8.500	42,50	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha kötü konumdadır. * Zemin+bodrum kattan oluşmaktadır. * 100,00 m ² 'si zemin kattan oluşmaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin ve Filistin Caddeleri kesişiminde yer alan	Dükkan	Kiralık	550,00	27.000	49,00	* Pazarlık payı mevcuttur. * Çok daha iyi konumdadır. * Bodrum+zemin+normal kattan oluşmaktadır. * 275,00 m ² 'si zemin kattan oluşmaktadır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nenehatun Caddesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	400,00	19.000	47,50	* Pazarlık payı bulunmamaktadır. * Daha iyi konumdadır. * Reklam kabiliyeti yüksektir. * 275,00 m ² 'si zemin kattan oluşmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede dükkan değerlerinde, taşınmazın büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephe uzunluğu gibi etkenlerin dikkate alındığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın sokak cephesi, büyüklüğü, binanın yeni olması, Farabi Sokak'a cephesi bulunması gibi nedenlerle dükkan niteliğinde bağımsız bölümün brüt alan m² birim değerinin 40,00-42,50 TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Satılık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)		3.363	3.864	3.864	4.194	4.285
	Pazarlık Payı		0%	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		10%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		6%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum		-15%	-10%	0%	-7%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi		20%	20%	15%	15%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-15%	-5%	-5%	5%	10%
	Konfor Koşulları		20%	15%	15%	15%	5%
Düzeltilmiş Değer			4.313	5.100	4.589	5.100	4.274

Kiralık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
			1	2	3	4	5	6
Kıracamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		20,00	37,50	20,00	24,00	21,00	19,00
	Pazarlık Payı		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		10%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		10%	15%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum		-5%	-20%	5%	5%	5%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi		15%	-10%	10%	-5%	10%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı		-15%	10%	8%	5%	-5%	5%
	Konfor Koşulları		20%	-15%	0%	0%	5%	10%
Düzeltilmiş Değer			28	28	25	25	24	23

Satılık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL /m ²)	6.035	8.421	7.333	5.220
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	-10%	-10%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	20%	15%	15%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Cephesi	-5%	-5%	-10%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	15%
Düzeltilmiş Değer		7.167	8.000	6.966	6.525

Kiralık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL /m²/ay)	33,33	43,48	42,50	49,00	47,50
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	0%	5%	-20%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	5%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	10%	5%	5%	15%	0%
	Cephesi	0%	0%	0%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		42	48	44	42	41

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazın 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 TOPLAM DEĞERİ				
Ada Parsel	Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Değeri (TL)
5201 Ada, 10 Parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	143,00	7.150	1.020.000
	2 No.lu bağımsız bölüm	191,00	4.600	880.000
	3 No.lu bağımsız bölüm	191,00	4.500	860.000
	4 No.lu bağımsız bölüm	191,00	4.500	860.000
	5 No.lu bağımsız bölüm	191,00	4.500	860.000
TOPLAM DEĞERİ				4.480.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				4.480.000

NOT: Değerleme konusu ana taşınmazın siqortaya esas değeri 1.222.642 TL'dir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama pazar 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**

- Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 300,00 m² kapalı alanlı dükkan 1.950.000 TL bedelle satışta olup aylık kira değerinin 10.000 TL olduğu öğrenilmiştir.

- Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 10.000 TL / Ay / 1.950.000 TL = 0,06**

- Farabi Sokak'ta konumlu 80 m² alanlı dairenin 300.000 TL bedelle satılık olup mülkün mevcutta 1.800 TL/Ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir.

- Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 1.800 TL / Ay / 300.000 TL = 0,07**

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin dükkanlar için 40,00-42,50 TL/ay, Kapitalizasyon oranı % 6,00 olarak kabul edilmiştir. Ofisler için 24,00-26,00 TL/ay, Kapitalizasyon oranı % 7,00 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 TOPLAM PAZAR DEĞERİ						
Ada / Parsel	Bağımsız Bölüm	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
5201 ada 10 parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	143,00	43	6.149,00	6,00%	1.229.800
	2 No.lu bağımsız bölüm	191,00	26	4.966,00	7,00%	851.314
	3 No.lu bağımsız bölüm	191,00	25	4.775,00	7,00%	818.571
	4 No.lu bağımsız bölüm	191,00	25	4.775,00	7,00%	818.571
	5 No.lu bağımsız bölüm	191,00	25	4.775,00	7,00%	818.571
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						4.535.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi uygulanmamıştır.

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerleme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş bir bina bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

- **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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 ana taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Konut ve Ticaret” amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümler “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindedir. Taşınmazlar 04.06.2012 tarihinde kat mülkiyetine geçmişti. Yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 Tarihli ve 28983 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlardan mesken nitelikli bağımsız bölümler için % 8, mağaza nitelikli bağımsız bölüm için %18 KDV uygulaması yapılmıştır

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

* 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.

** 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.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, Çankaya Belediyesi'nin 30660 sayılı kararı ile onaylanmış "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümler "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir. Taşınmazlar 04.06.2012 tarihinde kat mülkiyetine geçmişti. Yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

- Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, taşınmazlar 04.06.2012 tarihinde kat mülkiyetine geçmişti. Yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır. Konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 1 no.lu bağımsız bölüm "mağaza", 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin "mesken" olarak alınması uygun görülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.480.000
Gelir Yaklaşımı	4.535.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.480.000 TL	Dörtmilyondört yüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.940.400 TL	Dörtmilyondokuzyüzkırkbındört yüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	25.440 TL	Yirmibeşbindört yüz kırk-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	28.090 TL	Yirmisekizbindoksan -TL

Değerlemeye Yardım Eden
Merve ÇOLAK

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

B. Kalyoncu

B. Beller Özçam

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1 Tapu Belgeleri

2 Onaylı Takyidat Belgesi

3 Yapı Ruhsatları

4 Yapı Kullanma İzin Belgesi

5 Fotoğraflar

6 Özgeçmişler

7 SPK Lisansları

Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	CANKAYA					
	Mahallesi	GÜVEN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
19 b 13 a 1 b	5201	10	6 katlı apartman beton	ha	m²	dm²	
				14,00	m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 55275960							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÖLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Mafaza		20/116	7	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.						
	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Sahibi	Tarih						
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	25777	61	5987		04/06/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Sigiline Uygundur. Emine BULUT Teknik Sorumlusu					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak bir diğer kişiye tapu kütüphanesindeki kayıtlarla edilmemesi; ** Tapu Kanunu Madde 28/1 gereğince tapu siciline kayıtlı tapu haddi maddesine bildirilmelidir.							

SIÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ÇANKAYA									
	Mahallesi	GÜVEN									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkili										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²			
129 b-13-a-1-b	5201	10	6 katlı apartman beton				514,00 m2				
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 55275961							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		Mesken----		24/116		1		2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi										
	K) dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.										
	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.										
Sahibi	Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	25777	61	5988		04.06/2012	Cilt No.					
Sahife No.	Sicilne Uygundur Emine BULUT Yerli Müdür Yardımcısı 				Sahife No.						
Sıra No.					Sıra No.						
Tarih					Tarih						
NOT: * Mülklerin gayri ayrıktıkları beyanları için tapu müdürlükleri tarafından onaylanmalıdır. ** Tefahat Kanunu hükümlerine göre tapu müdürlükleri Tapu Senedi Mükürüne bidersecektir.											

SIĞEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	GÜVEN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
129-b-13-a-1-b	5201	10	6 katlı apartman beton	ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 55275962			
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		Mekân		24 116	2		3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.						
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						Tam
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		25777	61	5989		04.06.2012	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri menkuller ile (çatılar, bahçeler, kısımları) kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teflisli Kanunu Hükmünde Alınan ve Alınanlar ile diğer değişiklikler aynı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

SHİÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	GÜVEN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
129-b-13-a-1-b	5201	10	6 katlı apartman beton	ha	m ²	dm ²	
				14,00	00	00	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 55275963							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
0,00		Mesken---		24116	3	4	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		25777	61	3990		04-06/2012	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygunudur. Emine DOLU Yasaklı Yönetimci					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri resmi olarak devri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüne göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

SHİÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	CANKAYA					
	Mahallesi	GÜVEN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
129-b-13-a-1-b	5201	10	6 katlı apartman beton	ha	m²	dm²	
				5	14,00	m2	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistemi No : 55275964							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.00		Mesken		24/116	4		5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM'ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.						
	Edinme Sebebi						
	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Sahibi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		25777	61	5991		04/06/2012	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Emine BULUT Ticari Sicil Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin geçtiği tarihler ile satışlar ilgili mevzuatına müracaat edilmelidir. ** Tebliğin Kanunu Madde 8'inci fıkrasına göre satışlar ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 5201/10
Zemin No	: 55275960	Yatırım	: 514.00 m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ada Tap. Niteliği	: 6 katlı apartman binası
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blöke/Kat/Giriş - B.B. No	: - / ZEMİN - (Bağ Dol. No 1)
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Araç Pay/Payda	: 20/116
Mevki	: 61 / 5987	Bağ. Dol. Niteliği	: -Magaza-
Çiti / Sayfa No	: 61 / 5987		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SBI / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Veznisi	Terkibi Sebebi - Tarih - Vez.
Değer(AT) KM ne Çevrimci		04/06/2012 - 25777	-
Beyan Yürürlük Planı 15/12/2011		19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	İmar Pay/Payda
159559363	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Kat İmaratı Tesis - 19/12/2011 - 61291 - -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK33822
Seçil Yıldız
Kaydına Yürürlük
04.12.2017
Bakan ÇİMEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi : Saat 06.12.2017 10:57

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 5201/10
Zemin No	: 55275961	Yatırım	: 514.00 m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ada Tap. Niteliği	: 6 katlı apartman binası
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blöke/Kat/Giriş - B.B. No	: - / 1 - (Bağ Dol. No 2)
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Araç Pay/Payda	: 24/116
Mevki	: 61 / 5988	Bağ. Dol. Niteliği	: Akresiz
Çiti / Sayfa No	: 61 / 5988		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SBI / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Veznisi	Terkibi Sebebi - Tarih - Vez.
Değer(AT) KM ne Çevrimci		04/06/2012 - 25777	-
Beyan Yürürlük Planı 15/12/2011		19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	İmar Pay/Payda
159559364	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Kat İmaratı Tesis - 19/12/2011 - 61291 - -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK33822
Seçil Yıldız
Kaydına Yürürlük
04.12.2017
Bakan ÇİMEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi : Saat 06.12.2017 10:57

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5201/10
Zemin No	: 55279962	Yüzölçüm	: 514.00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	: 6 katlı apartman bcsn
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bag Bül No 3)
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Arsa Pay/Payda	: 24/116
Şeyhli		Bag. Böl. Nitelik	: Mesken
CRİ / Sayfa No	: 61 / 5989		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
Beyan(AT)	KM ne Cevirilmeyen		04/06/2012 - 25777	-
Beyan	Yönetime Planı: 15/12/2011		19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Mesrekhane	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
159559365	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayıcı: 159559365
Sertifika Yürürlüğü
Kayıt Yürürlüğü
07.12.2017
Tutanak ÇİMEN
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi: 08.12.2017 10:58

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5201/10
Zemin No	: 55279962	Yüzölçüm	: 514.00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	: 6 katlı apartman bcsn
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bag Bül No 4)
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Arsa Pay/Payda	: 24/116
Şeyhli		Bag. Böl. Nitelik	: Mesken
CRİ / Sayfa No	: 61 / 5990		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
Beyan(AT)	KM ne Cevirilmeyen		04/06/2012 - 25777	-
Beyan	Yönetime Planı: 15/12/2011		19/12/2011 - 61291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Mesrekhane	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
159559366	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayıcı: 159559366
Sertifika Yürürlüğü
Kayıt Yürürlüğü
07.12.2017
Tutanak ÇİMEN
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi: 08.12.2017 10:58

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Mülkler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5201/10
Zemin No	: 53279964	Yüzölçüm	: 514.00 m2
İd / İy	: ANKARAÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	: 6 Katlı apartman beton
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 / - (Dag Böl No 5)
Mahalle / Köy Adı	: GÖVEN Mah.	Aran Pay/Payda	: 34/116
Merkül	:	Bag.Böl. Niteliği	: Mesken
Cim / Sayfa No	: 61 / 3991		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B'd	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Değer(AT)	KM ne Çevrimler		04/06/2012 - 25777	-
Beyan	Yürürlük Planı 15/12/2011		19/12/2011 - 41291	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

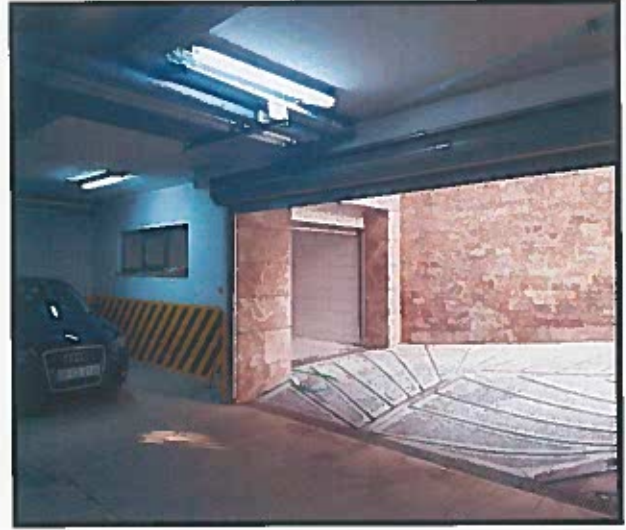
Sistem No	Mülk	Ekimlik No	Hisse Pay/Payda	Meterkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
139559367	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 19/12/2011 - 41291	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayın 13382
Seçil Yıldız
Kaydeden 13382
08.12.2017
Bakan ÇİMEN
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi : 08.12.2017 10:58

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Merve ÇOLAK		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 04.05.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2014 Yüksek Lisans Selçuk Üniversitesi, Harita Mühendisliği (2015-...)		
İş Tecrübesi	07.2017-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	05.2016-05.2017	Günka Harita	Harita Mühendisi
	01.2015-07.2015	Akaray İnşaat	Harita Mühendisi
Üyelikler	Türk Mühendis ve Odalar Birliği- Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Bilge KALYONCU		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2016- ...	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
Üyelikler	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, DUD		
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	Bilge BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 1993 Yüksek Lisans Dokuz Eylül Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 1994-1996		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996-2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri	Kendi Ofisi, Şehir Plancı
	1995-1996	İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:400512		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 8: Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 05.11.2013

No : 402484

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 Tebliği" uyarınca

Bilge KALYONCU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 403512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Bilge Beller Özçam
M. Nevzat ÖZTANCI
BİRLİK BAŞKANI