

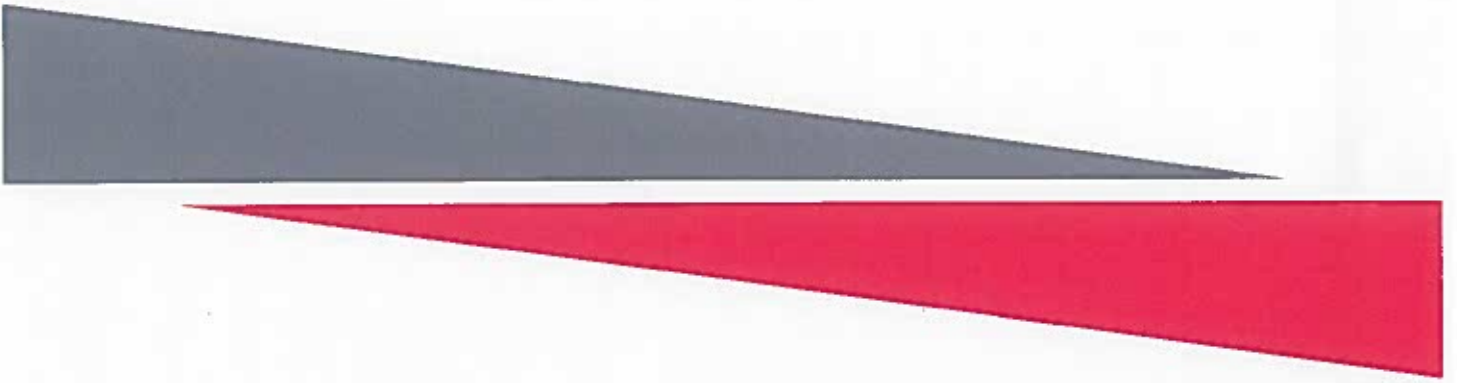
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

4 Adet Bağımsız Bölüm

Çankaya / Ankara

2017REVB342 / 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 "4 Adet Bağımsız Bölüm"ün pazar değerine yönelik 2017REVB342 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 391,00 m² alana sahip 5441 ada 12 parsel üzerinde yer alan 4 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)	3.510.000 TL	Üçmilyonbeşyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.879.800 TL	Üçmilyonsekiyüzyetmişdokuzbinsekiyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	20.255 TL	Yirmibinikiyüzellibeş-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	22.332 TL	Yirmiikibinüçyüzotuziki-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 değerleme 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,

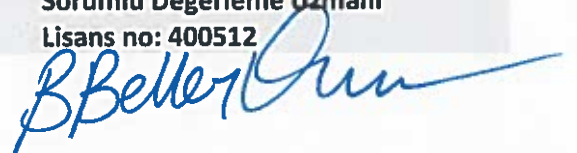
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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	100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No: 5 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler Çankaya/ANKARA
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda boş olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 parsel no.lu ana taşınmazda konumlu olan 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 5441 ada, 12 no.lu parsel 26672 sayılı 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • "İkili Blok" nizam, • 3 kat (bodrum hariç), • Yoldan çekme mesafesi 7,50 m; yan parsellerden 3,00'er 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)	3.510.000 TL Üçmilyonbeşyüzonbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.879.800 TL Üçmilyonsekiyüzyetmişdokuzbinsekizyüz-TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.255 TL Yirmibinikiyüzellibeş-TL
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.332 TL Yirmikibinüçyüzotuziki-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, 2017REVB342 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 5441 ada, 12 parsel no.lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 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 itibari 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, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 parsel no.lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 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	2012B72	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	2.260.000.-TL
Rapor 2	28.12.2012	2012REVB101	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	2.330.000.- TL
Rapor 3	30.12.2013	2013REVB119	Simge SEVİN AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	2.423.000.-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.tskgd.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

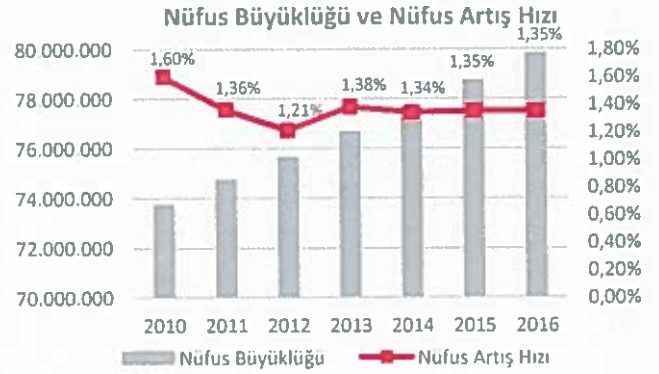
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

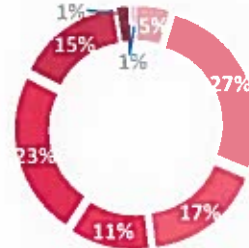
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 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



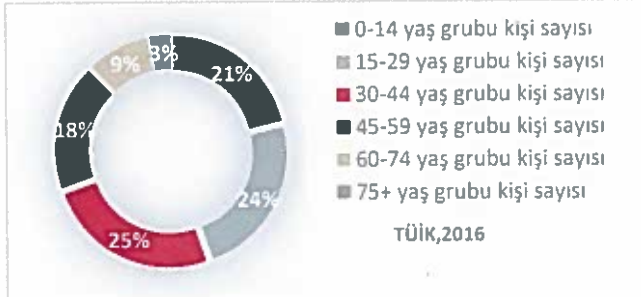
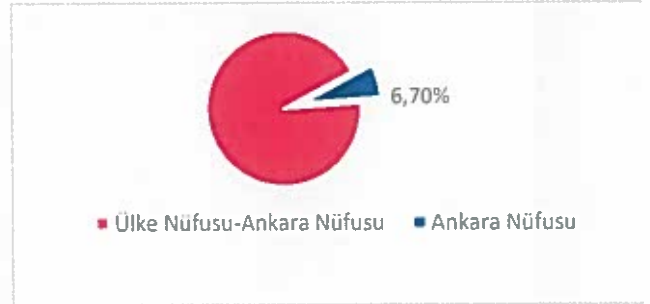
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2015*

Ankara

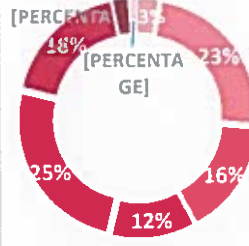
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,70’inin ikamet ettiği Ankara, 5.346.518 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2016 yılında binde 14,40 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

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

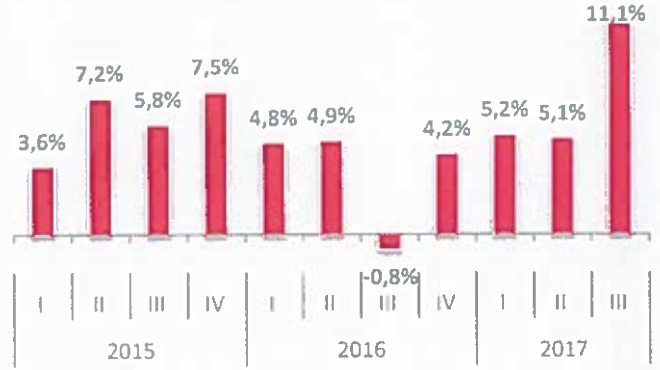
TÜİK,2016*

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. İlaveten 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

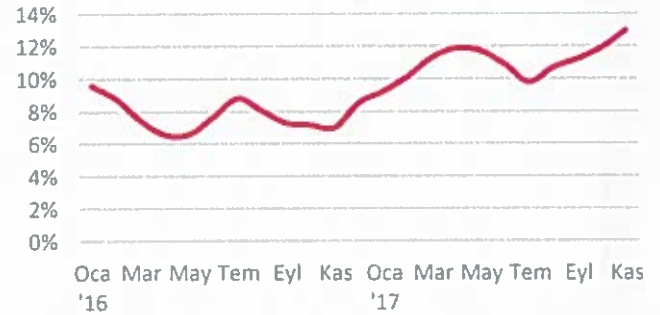
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD

Enflasyon (%)



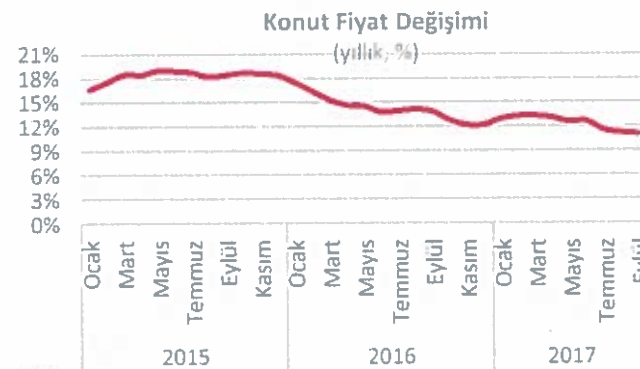
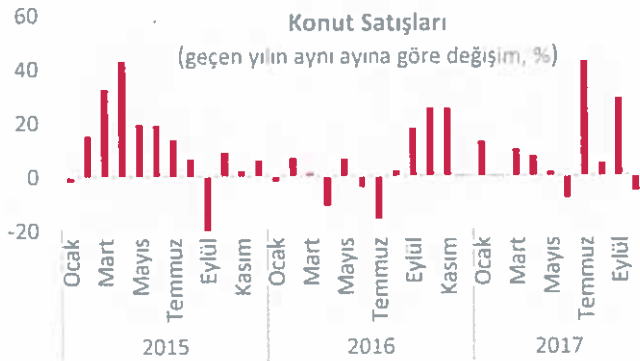
Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.

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.

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.

Kaynak: TCMB



Kaynak: TCMB

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	Ali Fuat Başgil
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5441
Parsel No	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Apartmanı
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	391,00 m ²

Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir:

ADA PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
5441 ADA 12 PARSEL	1 No.lu Bağımsız Bölüm	İki Katlı Dükkan	3. Bodrum Kat +2. Bodrum Kat	187/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Bodrum Kat	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	Zemin Kat	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Çatı Aralı Konut	1. Normal Kat+ 2. Normal Kat	381/782	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: 11:09 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 26/10/2010 (27.10.2010 tarih, 35820 yevmiye)
- Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (Malik/Lehtar: Çankaya Belediyesi), (02.06.2010 tarih, 10279 yevmiye no ile)*

*Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." beyanı bulunmakta olup Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlara ait herhangi bir borcun bulunmadığı tespit edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bu beyan bu bilgilere istinaden değerlendirme tarihi itibari ile kaldırılabilir yeni bir yazı ile aynı beyanın konulacağı bilgisi verilmiş olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir.

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 için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehnikler)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Tarafi	: 5441/12				
Zemin No	: 43093072	Yatırım	: 391,80 m2				
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Teş. Niteliği	: KARGIR APARTMANI				
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: +/-3 BODRUM+2 DUDRUM / - (Bag Dol No 1)				
Mahalle / Köy Adı	: ALI FUAT BAŞGİL Mah	Arza Pay/Tayda	: 187/782				
Merkhi	:	Bag.Böl. Niteliği	: İKİ KATLI DUKKAN				
CIN / Sayfa No	: 28 / 2697						
Kayıt Durum	: Aktif						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yermiye - Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı	26/10/2010	27/10/2010 - 35820 -

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Shirka No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Aletrehare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
119781695	ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820-	-	

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yermiye - Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 18279 -
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 18279 -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saat: 08.12.2017 11:09

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5441/12
Zemin No	: 43093073	Yatık/Şen	: 391,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	: KARGIR APARTMANI
Kararın Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 BODRUM / - (Bağ. Böl. No 2)
Mahalle / Köy Adı	: ALI FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107/782
Mevki	:	Bağ. Böl. Niteliği	: KONUT
Çi / Sayfa No	: 28 / 2698		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
İçerik	Yatırım Planı: 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edilme Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
11978190	ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820	-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.		
Beyan	Devletçe Cetvelin Kanununa göre kısıtlıdır	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	-		
İçerik	Devletçe Cetvelin Kanununa göre kısıtlıdır	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı: 08.12.2017 / 13.09

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5441/12
Zemin No	: 43093073	Yatık/Şen	: 391,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	: KARGIR APARTMANI
Kararın Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No 3)
Mahalle / Köy Adı	: ALI FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107/782
Mevki	:	Bağ. Böl. Niteliği	: KONUT
Çi / Sayfa No	: 28 / 2699		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
İçerik	Yatırım Planı: 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11978190	ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820	
S/B/İ	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmisi	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Devletçe Cetvelin Kanununa göre kısıtlıdır		ÇANKAYA BELEDİYESİ		02/06/2010 - 10279	-
İçerik	Devletçe Cetvelin Kanununa göre kısıtlıdır		ÇANKAYA BELEDİYESİ		02/06/2010 - 10279	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı: 08.12.2017 / 13.09

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Mülkler İçin Detaylı - Şİİ var + Pasif Mülkler)			
Zemin Tipi	Kat katlı yapı	Ada/Parcel	5441/12
Zemin No	43093073	Yatırım	391,80 m2
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ada Top. Niteliği	KARŞI APARTMAN
Kurum Adı	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B. B. No	- / 143 / - (Dag. Böl. No 4)
Akhele / Kby. Adı	ALI FIYAT (ASGİL) Mah.	Araç Payı/Payda	781/782
Akhele		Bag. Böl. Niteliği	DÜLEKS ÇATI ARALI KONUT
Çiti / Sayfa No	28 / 2780		
Kayıt Durum	AKTİF		

TAŞINMAZ SEHİ / BEYAN / İRTİFAK

Beyan	Yanıtın No	Tarih - Yorum	Terkin Sebep - Tarih - Yorum
	26/10/2010	27/10/2010 - 31820	

EİLEKİVEK BİLGİLERİ			
Adres No	Adres	Eilekliği No	İlana Pay/Payda
119787680	ATAKÜLÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
B. B. No	Akhele	Stok / Leher	
Beyan	Beyanla Çıkarılan Katmanla göre kısıtlıdır	ÇANKAYA BÜLLİYERİ	03/06/2010 - 18179
Beyan	Beyanla Çıkarılan Katmanla göre kısıtlıdır	ÇANKAYA BÜLLİYERİ	03/06/2010 - 18179

* Tesis edilen pethier ve beyanlar selt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017/822
Sektör: Yatırım
Kontrol: Uygulama
Denet: ÇİMEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi: 2017.12.29

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 5441 ada 12 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 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: 22667 sayılı 1/1.000 ölçekli Çankaya Belediyesi Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: -

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- "İkili Blok" nizam,
- 3 kat (bodrum hariç),
- Yoldan çekme mesafesi 7,50 m; yan parsellerden 3,00'er 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.

- 5441 ada, 12 no.lu parsel için, 27.04.1998 tarih, 1.423,00 m² toplam kapalı inşaat alanlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5441 ada, 12 no.lu parsel için, 19.06.1998 tarih, 19 numaralı, 176,00 m² iksa amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5441 ada, 12 no.lu parsel için, 23.06.1998 tarih, 217 numaralı, 1.423,00 m² kapalı alanlı "3 adet bağımsız bölüm ve 1 adet dükkan" için yeni yapı amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5441 ada, 12 no.lu parsel için, 17.08.2000 tarih, 253/2000 numaralı, 1.423,00 m² kapalı alanlı "3 adet bağımsız bölüm ve 1 adet dükkan" 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)
5441 ada, 12 parsel	27.04.1998	1.423,00	19.06.1998	176,00	17.08.2000	1.423,00
			23.06.1998	1.423,00		

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz 2001 yılından önce inşa edildiği için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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; 5441 ada, 12 no.lu parsel üzerinde yer alan binanın 27.04.1998 tarihli "Mimari Proje"; 19.06.1998 tarih, 19 no.lu ve 23.06.1998 tarih ve 217 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 17.08.2000 tarih 253/2000 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: 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No: 5 G.O.P. 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler Çankaya/ANKARA

Değerleme konusu taşınmazlar 5441 ada 12 no.lu parsel üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel hem Kuleli Caddesi'ne hem de İzci Sokak'a cephelidir. Bölgenin en popüler caddeleri Filistin Caddesi, Nenehatun Caddesi, Arjantin Caddesi ve Uğur Mumcu Caddesi'dir. Ticaret ve Hizmet Sektörlerine ait firmalar ve işletmeler Kızılay istikametinden gelen Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin 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 Filistin Caddesi'ne yaklaşık 0,05 km, Nenehatun Caddesi'ne yaklaşık 0,50 km, Kızılay Meydanı'na 4,00 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
Filistin Caddesi	0,05 km
Nenehatun Caddesi	0,50 km
Kızılay Meydanı	4,00 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; 100. yıl Mahallesi 5441 ada 12 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde Kuleli Caddesi No: 5 / 1, 2, 3 ve 4 Çankaya / Ankara adresinde yer almaktadır.

Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik açıdan ise dörtgen şekline sahiptir. Ana taşınmaz 5441 ada, 12 no.lu parsel, Kuleli Caddesi'ne ve İzci Sokak'a 11,00'er m cephesi bulunmaktadır. 5441 ada, 12 parsel üzerinde yer alan binanın cephe aldığı Kuleli Caddesi üzerinde 4 araçlık, İzci Sokak üzerinden ise taşınmazların kapalı otoparklarına giriş bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar 5441 ada, 12 parsel üzerinde 3 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı bina bulunmaktadır. Söz konusu binada 3. bodrum kat + 2. bodrum katlarının 254,00 m²'lik kısmı 1 no.lu bağımsız bölüm olarak kalan kısmı ismi bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanı ve kapalı otopark olarak kullanılmaktadır. 1. bodrum katta 142,00 m²'lik 2 no.lu bağımsız bölüm, zemin katta 3 no.lu bağımsız bölüm, 1. normal kat + 2. normal kat+ çatı katında çatı aralı dubleks konut vasıflı 4 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır.

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 5441 ada, 12 parsel üzerinde yer alan binanın inşaatının yasal süreci tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu binanın onaylı mimari projesine göre 3. bodrum katı ve 2. bodrum katında kapalı otopark alanı, ortak alanlar ve İzci Sokak üzerinden giriş yapılan 1 no.lu bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1. bodrum katında çalışma alanları, mutfak wc alanları, zemin katta giriş holü, açık çalışma alanı, cam ile bölümlendirilmiş çalışma odaları, yemek bölümü, mutfak ve bay bayan wc alanları, 1. normal katta proje geliştirme bölümü, toplantı odası, proje odası, mali işler bölümü, mutfak, bay ve bayan wc alanları, 2. normal katta sekreteryaya genel müdür odası, 2 adet yönetim kurulu odası, toplantı odası, mutfak, bay ve bayan wc alanları, çatı arası katta ise yönetim kurulu başkanı odası, salon, mutfak ve banyo bölümünden oluşmaktadır.

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

Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (M ²)
3. Bodrum+ 2. Bodrum	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	253,91
1. Bodrum Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	142,23
3. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	142,23
Zemin Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	369,05
TOPLAM			907,42

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	İkili Blok
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 kat (3 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.423,00 m ² (Yasal Durum)
Yaşı	17
Dış Cephe	Akrilik Dış Cephe Boyası ve Trevertin Mermer
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	Konut ve Dükkan (Yasal duruma göre)
Alanı	907,00 m ² (Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı) (Yasal Durum)
Zemin	Laminant, epoksi, seramik
Duvar	Duvar kağıdı, boya, deri malzeme(çatı katı)
Tavan	Beton, Alçıpan
Aydınlatma	Floresan, led

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu taşınmazlar Ankara'nın merkezi noktalarından Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Kuleli Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Ticaret ve Hizmet Sektörlerine ait firmalar ve işletmeler Kızılay istikametinden gelen Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Caddesi üzerinde yer seçimi yapmakta olup bölge günümüzde bu önemini devam ettirmektedir.
- 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 5441 ada, 12 parsel Kuleli Caddesi ve İzci Sokak'a 11,00 m cephesi bulunmaktadır.
- 5441 ada, 12 parsel üzerinde yer alan binanın Kuleli Caddesi cephesinde 4 araçlık otopark alanı mevcuttur. İzci Sokak üzerinden ise kapalı otoparka giriş yapılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 5441 ada, 12 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.
- Bodrum katlar Kuleli Caddesi ve İzci Sokak arasındaki kot farkından dolayı, 3. bodrum kat İzci Sokak'a göre zemin kat seviyesindedir.
- Gayrimenkul satışı ya da kiralamasının komple bina şeklinde tercih edilebileceği için satışı ve ya kiralanması zaman alabilmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlar eski yerleşim alanı ve merkezi konumda yer almakta olup cazibesini koruyan konumdadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı gayrimenkullerin otopark imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların inşasında ve dekorasyonunda nitelikli malzemeler kullanılmıştır.
- Bodrum katlar Kuleli Caddesi ve İzci Sokak arasındaki kot farkından dolayı, 3. bodrum kat İzci Sokak'a göre zemin kat seviyesinde kalmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde ve sokaklar dar olduğundan otopark sıkıntısı yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu ana taşınmaz konut ve ticari alanların yoğun olduğu bir bölge yer almaktadır.
- Taşınmazların hem Kuleli Caddesi' ne hem de İzci Sokak'a cephesi bulunmaktadır.
- 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	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 500,00 m uzaklıkta, Uğur Mumcu Caddesi ve Kuleli Caddesi üzerinde 1. normal katında yer alan	Ofis	Satılık	150,00	575.000	3.833	* Benzer konumda yer almaktadır. * 4+1 dairedir. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Caddesi'nde 3. normal katta yer alan	Ofis	Satılık	130,00	375.000	2.885	* Benzer konumda yer almaktadır. * 3+1 dairedir. * Daha eski binadır. * Reklam kabiliyeti düşüktür. * Yenileme masrafı gerekmektedir.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Caddesi üzerinde 2. normal katında yer alan	Konut	Satılık	130,00	397.000	3.054	* Pazarlık payı mevcuttur. * Benzer konumda yer almaktadır. * Daha eski binadır. * Yenileme masrafı gerekmektedir. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kuleli Caddesi üzerinde yüksek giriş	Ofis	Satılık	125,00	373.000	2.984	* Daha eski binada yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti düşüktür. * Yenileme masrafı gerekmektedir. * Benzer konumda yer almaktadır.
5	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.

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 izci sokak'a cepheli ofislerde birim m² değeri 3.000-3.200 TL/m², Kuleli Caddesi'ne cepheli ofislerde birim değeri 4.000-4.600 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, Hatır Sokak'ta 2 katta yer alan	Ofis	Kiralık	250,00	5.700	22,80	* Daha kötü konumdadır. * Benzer yapı kalitesine sahiptir. * Dupleks dairedir. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nenehatun Caddesi'nde 4. katta yer alan	Ofis	Kiralık	300,00	5.250	17,50	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yenileme masrafı gerekmektedir. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Caddesi üzerinde giriş katta yer alan	Ofis	Kiralık	290,00	5.000	17,24	* Benzer konumda yer almaktadır. * Konfor koşulları daha kötüdür. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Filistin Caddesi üzerinde 1. normal katta yer alan	Ofis	Kiralık	150,00	2.800	18,67	* Daha iyi konumda yer almaktadır. * Daha düşük yapı kalitesine sahiptir. * Eski yapıdır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Şairler Sokak'ta giriş katta yer alan	Ofis	Kiralık	500,00	10.000	20,00	* Daha kötü konumda yer almaktadır. * Benzer yapı koşullarına sahiptir. * Yeni binadır.
6	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.

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 ofislerin, kullanım alanları, caddeye yakınlıkları, bulundukları kat, otopark imkanları, yapı kalitesi ve yapı yaşı gibi özelliklerinden dolayı İzci Sokak'a cepheli ofislerde birim m² değeri 18,00-20,00 TL/m²/ay, Kuleli Caddesi'ne cepheli ofislerde birim m² değeri 24,00-28,00 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, Nenehatun Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin kat	Dükkan	Satılık	200,00	590.000	2.950	* Daha iyi konumda yer almaktadır. * Yapı kalitesi düşüktür. * 100,00 m²'si zemin katta yer almaktadır. * Daha eski yapılıdır. Bodrum katı bulunduğu için birim m² değeri daha düşüktür.
2	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Caddesi üzerinde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılık	235,00	1.000.000	4.255	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir.
3	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Hatır Sokak'ta üzerinde zemin+asma kat	Dükkan	Satılık	300,00	900.000	3.000	* Daha kötü konumda yer almaktadır. * Yapı kalitesi düşüktür. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
4	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa, Filistin Caddesi üzerinde yer alan giriş katta yer alan	Dükkan	Satılık	340,00	1.775.000	5.220	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Daha yeni binadır. * Reklam kabiliyeti yüksektir.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede dükkan değerlerinde, taşınmazın büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephe uzunluğu gibi etkenlerin dikkate alındığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın cadde cephesi, büyüklüğü, binanın yeni olması, İzci Sokak'a cephesi bulunması gibi nedenlerle dükkan niteliğinde bağımsız bölümün brüt alan m² birim değerinin 3.250-3.500 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 yüksektir. * Zemin+bodrum kattan oluşmaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Filistin Caddesi ve Arjantin Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	650,00	25.000	38,46	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir * Zemin+bodrum kattan oluşmaktadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
3	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. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Yapı kalitesi daha yüksektir. * Bodrum+zemin+normal kattan oluşmaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Reşit Galip Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	350,00	12.500	35,71	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Daha iyi konumda yer almaktadır. * Daha bakımlıdır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Yapı kalitesi daha iyidir.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nenehatun Caddesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	400,00	19.000	47,50	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Daha iyi konumdadır. * Daha büyük alana sahiptir. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Yapı kalitesi daha iyidir.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama ve emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede dükkan değerlerinde, taşınmazın büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephedeki uzunluğu gibi etkenlerin dikkate alındığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın sokak cephesi, binanın yeni olması, izci Sokak'a cephesi bulunması gibi nedenlerle m² kira birim değerinin 15,00-18,00 TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi ulaşılmıştır.

Satılık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.833	2.885	3.054	2.984	3.864
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	15%	20%	20%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	15%	20%	10%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	10%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	5%	10%	5%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.216	3.981	4.526	4.476	4.463

Kiralık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	22,80	17,50	17,24	18,67	20,00	37,50	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	15%	10%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	15%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	5%	-8%	0%	-10%	20%	-15%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	15%	20%	20%	20%	-10%
Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Kullanım Alanı		5%	5%	5%	0%	0%	0%	
Konfor Koşulları		0%	0%	10%	15%	0%	-10%	
Düzeltilmiş Değer		25	23	26	23	28	28	

Satılık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL /m ²)	2.950	4.255	3.000	5.220
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-5%	10%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	0%	10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	10%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	-5%	5%	0%
	Cephe	5%	-5%	-5%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	5%	0%
	Düzeltilmiş Değer	3.392	3.436	3.750	3.223

Kiralık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	33,33	38,46	49,00	35,71	47,50
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-10%
	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%	-15%	-20%	-10%
Bina Yaşı/Kalitesi		-20%	-20%	-20%	-15%	-25%
Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		0%	10%	5%	0%	5%
Cephe		-10%	-15%	-12%	-8%	-5%
Konfor Koşulları		0%	-10%	-10%	-5%	-10%
Düzeltilmiş Değer		22	18	20	21	21

✓ 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)
5441 Ada, 12 Parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	253,91	3.500	890.000
	2 No.lu bağımsız bölüm	142,23	3.200	460.000
	3 No.lu bağımsız bölüm	142,23	4.600	650.000
	4 No.lu bağımsız bölüm	369,05	4.100	1.510.000
TOPLAM DEĞERİ				3.510.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				3.510.000

NOT: Değerleme konusu ana taşınmazın siqortaya esas değeri 1.192.474 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 350,00 m² kapalı alanlı dükkan 1.950.000 TL bedelle satışta olup aylık kira değerinin 10.000 TL olduğu öğrenilmiştir.

$$\bullet \text{ Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.950.000 \text{ TL} = 0,06$$

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

$$\bullet \text{ Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.800 \text{ TL} / \text{Ay} / 300.000 \text{ TL} = 0,07$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin dükkanlar için 25,00-30,00 TL/ay, Kapitalizasyon oranı % 6,00 olarak kabul edilmiştir. Ofisler için 24,00-28,00 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)
5441 ada 12 parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	253,91	18	4.570,38	6,00%	914.076
	2 No.lu bağımsız bölüm	142,23	20	2.844,60	7,00%	487.646
	3 No.lu bağımsız bölüm	142,23	28	3.982,44	7,00%	682.704
	4 No.lu bağımsız bölüm	369,05	24	8.857,20	7,00%	1.518.377
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						3.605.000

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, değerleme 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 değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümler "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir. Söz konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 Tarihli ve 28983 Sayılı Resmî 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 konut nitelikli bağımsız bölümler için % 8, dükkan 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	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

* 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 İnşaatı Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, Çankaya Belediyesi'nin 22667 sayılı 1/1.000 ölçekli "Çankaya Belediyesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 5441 ada, 12 no.lu parsel üzerinde yer alan binanın 27.04.1998 tarihli "Mimari Proje"; 19.06.1998 tarih, 19 no.lu ve 23.06.1998 tarih ve 217 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 17.08.2000 tarih 253/2000 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Söz konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup taşınmazlar yasal süreçleri tamamlamıştır. Konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 1 no.lu bağımsız bölüm "dükkan", 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin "konut" 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı alt yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	3.510.000
Gelir Yaklaşımı	3.605.000

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)	3.510.000 TL	Üçmilyonbeşyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.879.800 TL	Üçmilyonsekiyüzyetmişdokuzbinsekizyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	20.255 TL	Yirmibinikiyüzellibeş-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	22.332 TL	Yirmiikibinüçyüzotuziki-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Merve ÇOLAK

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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

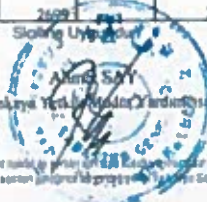
ANA GAYRİMENKULÜN		İl	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf				
		İlçe	ÇANKAYA								
		Mahalle	ALİ FUAT BAŞÇIL								
		Köy									
		Sokaç									
		Mevki			TAPU SENEDİ						
Pafla No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik						Yüzölçümü		
									ha	m²	dm²
129013420	3447	12	KAROKUR APARTMANI						391,00 m²		
Sınırı	Planındadır										
		KAT MÜLKİYETİ	☒	KAT İRTİFAKI	☐	DİĞRE MÜLK		☐			
		Satış Bedeli	X	Nitelik	Arsa Payı	Blok No	Kat No.	Pafla No.			
		8,00	İKİ KATLI DUKKAN	187/782				2. BÖLÜM + 2. BÖLÜM			
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde YÖN PLANI : Yancum Planı : 26/10/2010								
		Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ								
		Öldü	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girtis			
		Cilt No.	35820	28	287		27/10/2018	Cilt No.			
		Sahife No.						Sahife No.			
		Sıra No.						Sıra No.			
		Tarih						Tarih			
		1. Bu belgeyi düzenleyen Bakanlık ve Bakanlar Kurulunun kararları ile belirlenen diğer hükümlerle belirlenmiştir. 2. Bu belgeyi düzenleyen Bakanlık ve Bakanlar Kurulunun kararları ile belirlenen diğer hükümlerle belirlenmiştir.									
ATILAN A.B. 2028		Eğer Sınırı İşlemleri tarafından düzenlenmiştir						Satış No 199			

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	ALİ FUAT BAŞÇIL					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik		Yüzölçümü		
			ha	m ²	dm ²		
3441	12	KURULUŞ APARTMANI			391.00 m ²		
Sınırı	Planındadır						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Nitelik		Arsa Payı		Blok No	Kat No
0.50		KONUT		107/782			
Edinme Sebebi		KAT MÜLKİYETİ Tesisi İşleminde YÖN PLANI - Yönetim Planı : 26/10/2010					
Sahibi		ATAKULİİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ					
Geldisi	Yatırıya No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	15820	28	3091		27/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILIM A.Ş. 2008

Dünya Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır

Sank. No 199

ANA GAYRİMENKULÖN	İl	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	ALİ FUAT BAŞOĞLU					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik		Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
129011A20	3441	12	KARGIRK APARTMANI		391,00 m ²		
Sınır	Planındadır						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
	Satış Bedeli X		Nitelik		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	0,00		KONUT		100/100		
	Edinme Sebebi		Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde YON PLANI Yönetim Planı : 26/10/2010				
	Sahibi		ATAKULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ				
	Geldisi	Yatırma No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Geldisi
	Çi No.	15820	21	269	1	27/10/2010	Çi No.
	Sahile No.						Sahile No.
	Sıra No.						Sıra No.
	Tarih						Tarih

ATILAN A.Ş. 2008

Düser Sermaye İşlemleri tarafından onaylanmıştır.

Sıra No. 199

ALUMAS 2018

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Mülkler İçin Dörtay - ŞEH var - Fahi Mülkler - Fahi Mülkler)			
Evrak Tipi	Kit Mülkleri	Ada Parçesi	544/273
Evrak No	13000000	Yatırım No	201/201
D / Böl	ANKARA/ÇANKAYA	Ada Top. No	544/273
Karşın Adı	Çankaya TİM	Şirket/Kuruluş - B.R. No	1 / 1 BOĞAZCI - (Şirket No: 2)
Mahalle / Köy Adı	ALIFUAT BAŞÇI MAH.	Ada Parçesi	102/273
Mülk	1 / 1	Şirket No	544/273
Kit / Sayfa No	1 / 1		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum
Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum

MÜLKİYET DURUMU							
Sistem No	Mülk	Şirket No	Şirket Parçesi	Şirket No	Şirket Parçesi	Şirket No	Şirket Parçesi
13000000	ANKARA/ÇANKAYA	13000000	ANKARA/ÇANKAYA	13000000	ANKARA/ÇANKAYA	13000000	ANKARA/ÇANKAYA
Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum				
Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum				

* Tarih edilen parçeler ve beyanlar sakıncasızdır ortasında bulunmamaktadır.

Raporun 13.12.2017
Tarihinde
Kaydedildi
06.12.2017

Rapor Tarih / Sayı: 06.12.2017 / 00

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Mülkler İçin Dörtay - ŞEH var - Fahi Mülkler)			
Evrak Tipi	Kit Mülkleri	Ada Parçesi	544/273
Evrak No	13000000	Yatırım No	201/201
D / Böl	ANKARA/ÇANKAYA	Ada Top. No	544/273
Karşın Adı	Çankaya TİM	Şirket/Kuruluş - B.R. No	1 / 1 BOĞAZCI - (Şirket No: 2)
Mahalle / Köy Adı	ALIFUAT BAŞÇI MAH.	Ada Parçesi	102/273
Mülk	1 / 1	Şirket No	544/273
Kit / Sayfa No	1 / 1		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum
Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum

MÜLKİYET DURUMU							
Sistem No	Mülk	Şirket No	Şirket Parçesi	Şirket No	Şirket Parçesi	Şirket No	Şirket Parçesi
13000000	ANKARA/ÇANKAYA	13000000	ANKARA/ÇANKAYA	13000000	ANKARA/ÇANKAYA	13000000	ANKARA/ÇANKAYA
Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum				
Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / Emlak	Tarih / Yorum	Tarafa Sahibi - Tarih - Yorum				

* Tarih edilen parçeler ve beyanlar sakıncasızdır ortasında bulunmamaktadır.

Raporun 13.12.2017
Tarihinde
Kaydedildi
06.12.2017
Tarihinde

Rapor Tarih / Sayı: 06.12.2017 / 00

TASINMAZA AİT TAPU NAYIN LAKHAT ŞİKLİNDİR KİMLİĞİ (İsteyen - ŞİŞİ - YER - PAZAR ŞİKLİNDİR)			
Tapu No	1 Eki 100/100	Adı/Parçesi	1 5441/12
Tapu No	1 5441/12	İsteyen	1 5441/12
N / İ / YER	1 ANKARA/ÇANKAYA	Yer / YER / YER	1 5441/12 ANKARA/ÇANKAYA
Tapu No	1 5441/12	İsteyen/ŞİŞİ - E / ŞİŞİ	1 5441/12 (ŞİŞİ - E / ŞİŞİ)
Makale / Milyon / Milyon	1 5441/12	Adı / Parçesi	1 5441/12
Çizim / Şişli / Şişli	1 5441/12	Şişli / Şişli	1 5441/12
Şişli / Şişli	1 5441/12	Şişli / Şişli	1 5441/12

TASINMAZ BİREK / DEYAN / İSTİYAN

Adı/Parçesi	İsteyen	Şişli / Şişli	Şişli / Şişli	Şişli / Şişli	Şişli / Şişli
Adı/Parçesi	İsteyen	Şişli / Şişli	Şişli / Şişli	Şişli / Şişli	Şişli / Şişli

ŞİŞİ - E / ŞİŞİ - E			
Tapu No	1 5441/12	İsteyen	1 5441/12
Tapu No	1 5441/12	İsteyen	1 5441/12
Tapu No	1 5441/12	İsteyen	1 5441/12
Tapu No	1 5441/12	İsteyen	1 5441/12

* İsteyen adının parçesi ve tapu no ile çıkartılacak şekilde tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV342
Rapor Tarihi: 29.12.2017
Rapor Yazarı: [İmza]
Rapor Kontrolörü: [İmza]

Ek 3: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şartın geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1 Ruhsatı veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	2 Ruhsat tarihi 23 HAZİRAN 1998	3 Ruhsat numarası -217-
4 Ruhsatın veriliş maksadı Yeni İnşaat Ruhsatı	5 Mhalehesi K. Ruat. Başgöl	6 Parçeta no 5441
7 Ada no 5441	8 Parsel no 12	
9 İmar durumu tarihi 13.03.1998	10 İmar durumu numarası 6650	11 İstinâatı türü Kal+Asn.
12 Yakıt türü D.gaz	13 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 4.Bölge T.S.H.	14 Tapu tescil belgesi tarihi 01.04.1998
15 Tapu tescil belgesi numarası ---	YAPI SAHIBİNİN	
16 Adı soyadı / Unvanı Hilmi GÜNER ve Ort.	20 Adı soyadı / Unvanı Hilmi GÜNER	21 Kurum ---
17 Bağlı olduğu vergi dairesi K.Dere V.D.	18 Vergi dairesi sicil 4320044795	22 Bağlı olduğu vergi dairesi K.Dere V.D.
23 Vergi dairesi sicil numarası 4320044795	YAPI MUTEAHHİDİNİN	
19 Adresi Kader Sok.No:34/3 G.O.P./ANKARA	24 Adresi Kader Sok.No:34/3 G.O.P./ANKARA	
25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26 Ünite sayısı 3	27 Yüzölçümü 1088
Kenut	1	335
Dükkan	1	335
Toplam	4	1423
28 Yol seviyesi altında kat sayısı 4	29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı 3	30 Toplam kat sayısı 7+0.A.
31 Yapının yüksekliği 9.19	32 1 m ² 'nin maliyeti 44.666.000.-	33 Yapının birim fiyatı 3
34 Yapının birim fiyatı ---	35 İnşaatın toplam maliyeti (Arsa hariç) 63.555.718.000.-	36 İnşaatın yapıldığı yıl 1998
37 Yapının arsa değeri 564.000.000.-	38 Toplam maliyet (Arsa dahil) 69.123.718.000.-	
39 İskeletin cinsi B.A.K.	40 İskeletin dolgu maddesi Tuğla	41 Yığma yapının cinsi ---
RUHSAT EKI PROJELER		
42 Mirman proje 03.06.1998	49 Adı soyadı Abdülhamit BAKIR	
43 Stalk proje 10.06.1998	50 Adresi Kızılay SİHİSİ/ANKARA	
44 Tesisat projeleri Kal+Su Proj:12.06.1998	51 Taahhüdü ANK.6.10.98	54 İmzası ---
45 Döşeme projeleri ---	46 Kaza 100'ü ---	47 Harice çıkacak bizi toplamı ---
48 Harice çıkacak bizi toplamı ---	52 Kurum sicil no 680-933	53 Oda sicil no 13091-23129
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55 Gelirin mahiyeti Yol-kanal harcı	56 Makbuz tarihi 15.06.1998	57 Makbuz no 912347
58 Tutan (TL) 20.870.000.-	59 Açıklama Yol Uc.Çank.Bel. Fen İsl.Hd. Kanal ASKİ Gn. Md'nce tahsil edilmiştir.	60 Otopark harcı ---
61 Bina-inşaat harcı ---	62 Kaza 100'ü ---	63 Harice çıkacak bizi toplamı 368.908.000.-
64 Bina-inşaat harcı ---	65 Kaza 100'ü ---	66 Harice çıkacak bizi toplamı 392.434.200.-
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan len adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir. Bür.Hiz.Bekir ŞİHSEK ter.yür.		
61 Düzenleyenini adı soyadı, unvanı, imzası Sedat DÜNDAR	62 Kontrol edenini adı soyadı, unvanı, imzası Raziye BAKIR	63 Onaylayanını adı soyadı, unvanı, imzası, muhur Bekir ŞİHSEK

TSE Malbaesi, 1997 1000 Cn, TS 8737

YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya kesin ruhsatına esas teşkil eder.

1 Ruhsatı veren Kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü			2 Ruhsat tarihi 19.06.1998			3 Ruhsat numarası - 19 -		
4 Ruhsatın veriliş maksadı İkme Ruhsatı			5 Mahallesi A. Funt Başgöl			6 Pafta no 5441		
7 Ada no 12			8 Parsel no 12					
9 İmar durumu tarihi 13.03.1998			10 İmar durumu numarası 6650			11 Isınma türü Isınma		
12 Yakıl türü Yakıl			13 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 4.Bölge T.S.M.			14 Tapu tescil belgesi tarihi 01.04.1998		
15 Tapu tescil belgesi numarası 8946			16 Adı soyadı / Unvanı Rıfki GÜNER ve Ort.			20 Adı soyadı / Unvanı Rıfki GÜNER		
21 Kurum sicil numarası 8946			17 Bağlı olduğu vergi dairesi K.Dere V.D.			18 Vergi dairesi sicil 4320044795		
22 Bağlı olduğu vergi dairesi K.Dere V.D.			23 Vergi dairesi sicil numarası 4320044795			19 Adresi Kader Sok.No:34/3		
24 Adresi Kader Sok.No:34/3			25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı İkme			26 Ünite sayısı 1		
27 Yüzölçümü 176			28 Yol seviyesi altında kat sayısı ---			29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı ---		
30 Toplam kat sayısı ---			31 Yapının yüksekliği ---			32 1 m ² 'nin maliyeti 11.748.000.-		
33 Yapının sınıfı 1			34 Yapının grubu ---			Toplam 1 176		
35 İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 2.067.648.000.-			36 Art olduğu yıl 1998			37 Yapının arsa değeri ---		
38 Toplam maliyet (Arsa dahil) 2.067.648.000.-			39 İskeletin cinsi B.A.K.			40 İskeletin dolgu maddesi ---		
41 Yığma yapının cinsi ---			RUHSAT EKI PROJELER			FENNI MES'ULUN (TUS)		
42 Mimar proje ---			49 Adı soyadı Mazhar AVANOĞLU			50 Adresi Necatibey Cad.No:40/13		
43 Statik proje 19.06.1998			51 Taahhüt Gölbaşı Not:29.05.1998			54 İmzası gün ve 6243 sayılı teah.		
44 Tesisat projeleri ---			52 Kurum sicil no 680			53 Oda sicil no 13091		
45 Dolgu toplamı 1200 m³			46 Kazi toplamı 1381 m³			47 Hance çıkacak kazi toplamı 1581 m³		
48 Hance çıkacak kazi toplamının doküleneceği yer Kuysu 206-207 parselleri			RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55 Gelirin mahiyeti Yol-kanal harcı			56 Makbuz tarihi 19.06.1998			57 Makbuz no 913015		
58 Tutar (TL) 52.800.-			59 Açıklama 176 m² İkme yapılacaktır.			60 Otopark harcı Trakik Komisyonunun gun ve sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir		
61 Düzeyleyenin adı, soyadı, unvanı, imzası Sedat DÜZÜLÜ			62 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, imzası Razvan BİÇER			63 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, muhur 19 HAZİRAN 1998		

TSE Matbaası, 1997 1000 Cilt, TS 8737

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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme 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	Üsans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 1993 Yüksek Üsans 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 7: 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

No : 40512

Tarih : 29.05.2007

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Bülge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

HAZİR ARIKAN
GENEL SEKRETER



Bülge Beller Özçam

ENNEZAT ÖZTANCI
BİRLİK BAŞKANI