

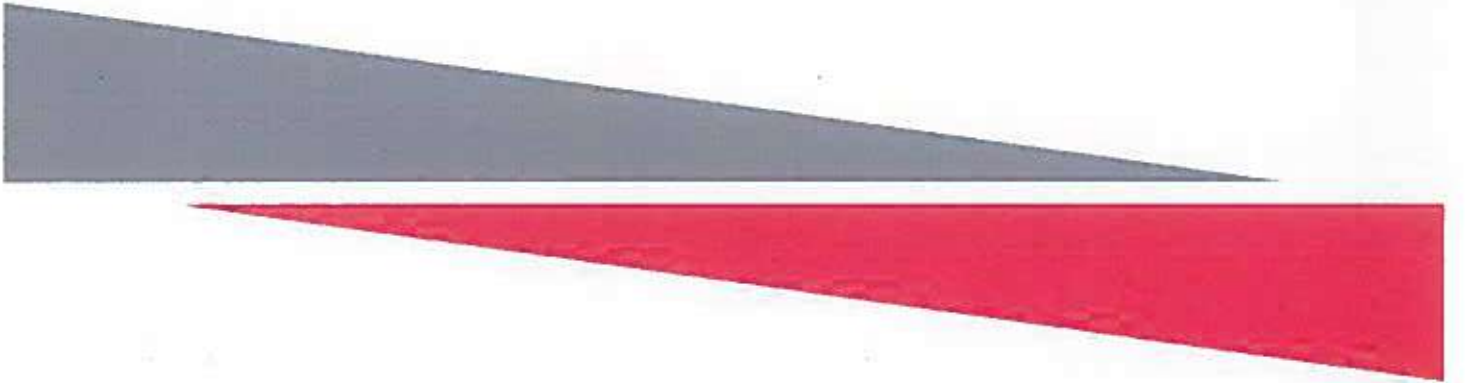
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

İş Merkezi

Muratpaşa / Antalya

2017REVC314 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Muratpaşa'da konumlu olan "İş Merkezi"nin Pazar değerine yönelik 2017REVC314 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.012,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 11.640 m² brüt kapalı alana sahip 13 adet 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)	18.030.000 TL	Onsekizmilyonotuzbin.-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	21.275.400 TL	Yirmibirmilyonikiyüzyetmişbeşbindört-yüz.-Türk Lirası
Kira Değeri (KDV Hariç)	102.775,00 TL	Yüzikibinyediyüzyetmişbeş.-Türk Lirası
Kira Değeri (KDV Dahil)	121.274,50 TL	Yüzyirmibirbinikiyüzyetmişdörtlira,ellikuruş.-Türk Lirası

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
Serkan POLAT

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme 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	Haşim İşcan Mahallesi Recep Peker Caddesi No: 10, Muratpaşa/Antalya
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Market ve Özel Okul
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada 16 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 no.lu bağımsız bölümler
İMAR DURUMU	Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 8989 ada, 16 no.lu parsel 18.02.2011 onay tarihli "Haşim İşcan Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - TAKS: 0,60 - KAKS: 1,80
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.030.000.- TL Onsekizmilyonotuzbin.-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	21.275.400.- TL Yirmibirmilyonikiyüzyetmişbeşbindörttyüz.-Türk Lirası
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	102.775,00- TL Yüzikibinyediyüzyetmişbeş.-Türk Lirası
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	121.274,50- TL Yüzyirmibirbinikiyüzyetmişdörtlira,ellikuluş.-Türk Lirası

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, 2017REVC314 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada 16 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 no.lu bağımsız bölümlerin 29.12.2017 tarihli toplam 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, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No:402826) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Serkan POLAT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 20.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar 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; Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada 16 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 no.lu bağımsız bölümlerin 29.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında konu taşınmazlara bina sigorta değeri takdir edilmiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2011	2011E10	Makbule YÖNEL MAYA Fatih TOSUN	11.385.000
Rapor 2	228.12.2012	2012REVE36	Ömer Latif YALÇIN Makbule YÖNEL MAYA	11.710.000
Rapor 3	30.12.2013	2013REVE52	Ömer Latif YALÇIN Bilge BELLER ÖZÇAM	12.920.000

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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, Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

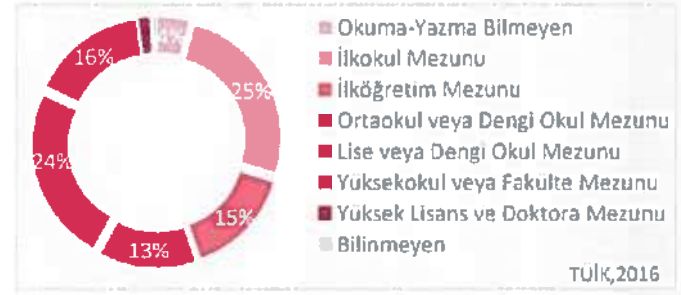
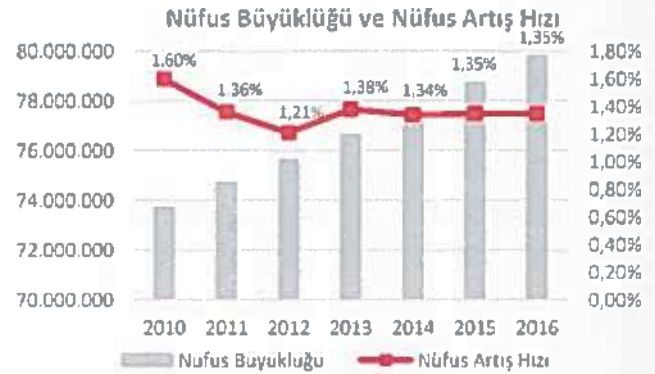
Demografik ve Ekonomik Veriler

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 büyüklüğü verisi 2016 yılı için açıklanmamış olup son beş yılda ortalama 3,64 olduğu görülmüştür.

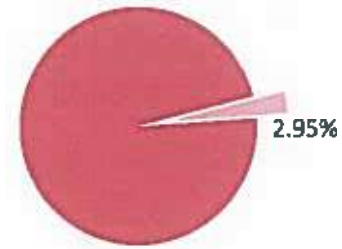
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



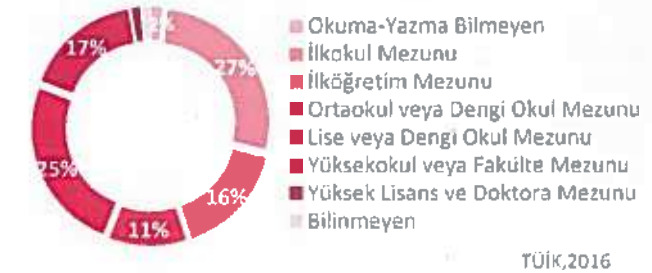
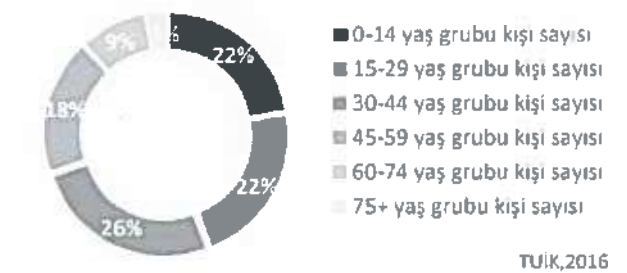
Antalya

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 2,95’inin ikamet ettiği Antalya, 2.328.555 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 5. il olmuştur. Antalya nüfusu, 2016 yılında binde 17,50 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğü verisi 2016 yılı için açıklanmamış olup son beş yılda ortalama 3,04 olduğu görülmüştür.

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



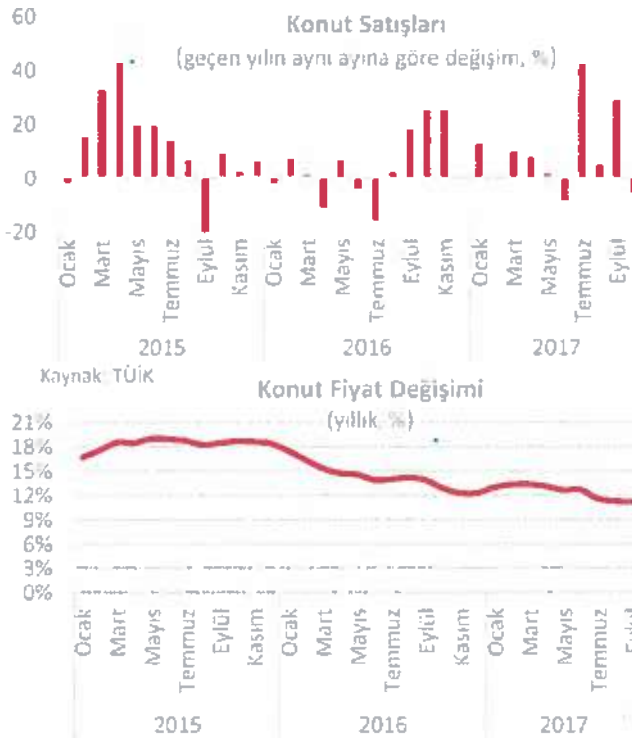
■ Ülke Nüfusu-Antalya Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

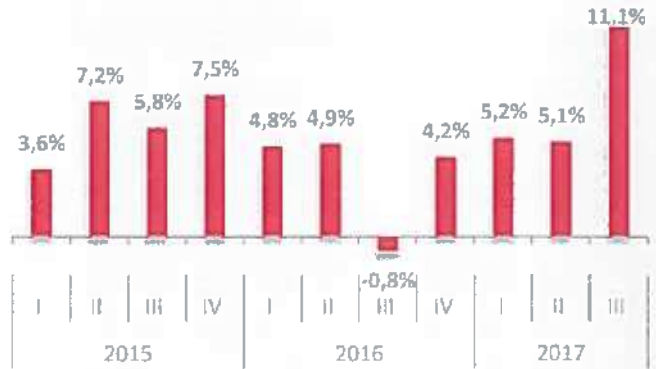
Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği 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 risklerin devam ettiğini göstermektedir.



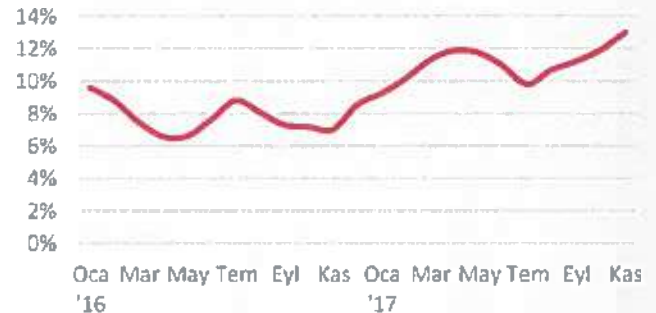
Kaynak: TCMB

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



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.

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - 301 var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zarar Tipi	1. K. 301/1/1/1	Akt Yorum	1. 301/1/1
Zarar No	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1/1
İl / İlçe	ANTALYA / ANTALYA	Yorum No	1. 301/1/1/1
Karar Adı	1. 301/1/1/1	Yorum No	1. 301/1/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1/1	Yorum No	1. 301/1/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1/1	Yorum No	1. 301/1/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1/1	Yorum No	1. 301/1/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1/1	Yorum No	1. 301/1/1/1

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - 301 var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zarar Tipi	1. K. 301/1/1	Akt Yorum	1. 301/1/1
Zarar No	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
İl / İlçe	ANTALYA / ANTALYA	Yorum No	1. 301/1/1
Karar Adı	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1

EXCELİT BİLGİLERİ

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - 301 var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zarar Tipi	1. K. 301/1/1	Akt Yorum	1. 301/1/1
Zarar No	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
İl / İlçe	ANTALYA / ANTALYA	Yorum No	1. 301/1/1
Karar Adı	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1

EXCELİT BİLGİLERİ

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - 301 var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zarar Tipi	1. K. 301/1/1	Akt Yorum	1. 301/1/1
Zarar No	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
İl / İlçe	ANTALYA / ANTALYA	Yorum No	1. 301/1/1
Karar Adı	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1

EXCELİT BİLGİLERİ

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - 301 var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)			
Zarar Tipi	1. K. 301/1/1	Akt Yorum	1. 301/1/1
Zarar No	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
İl / İlçe	ANTALYA / ANTALYA	Yorum No	1. 301/1/1
Karar Adı	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1
Alınan / Alınan	1. 301/1/1	Yorum No	1. 301/1/1

EXCELİT BİLGİLERİ

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum	Yorum No	Yorum
301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA	301/1/1	ANTALYA / ANTALYA

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - ŞİE var + Pasif Mülkiyet + Pasif Mülkiyet)			
Zaman Eği	13000122	Adı Soyadı	13000122
Zaman No	13000122	Yatırım No	13000122
B / No	ANTALYA İLİ MİLLİ MÜHÜR	Yatırım No	13000122
Karar No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122
Karar / B / No	13000122	Yatırım No	13000122

* Teslim edilmiş belgeler ve ilgili belgelerin saklanması için gerekli işlemler yapılmıştır.

2017/63056 A.Ş.
Mühürler: 13000122
Tarih: 29.12.2017
Gözetim: 13000122
29.12.2017

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

Antalya, Muratpaşa Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün 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.

Değerleme konusu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 20.12.2017 tarihinde başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. Muratpaşa Belediyesi'nde yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

Plan Adı: Haşim İşcan Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: 18.12.2011

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,60
- KAKS: 1,80
- H_{maks}: 3 Kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam



*Değerleme Konusu Taşınmazların Konumlu Olduğu 8989 Ada 16 No.lu Parselin Haşim İşcan Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Muratpaşa Belediyesi'nde 20.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 8989 ada 16 no.lu parsel üzerindeki ana taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 08.02.1999 tarihli, toplam 11.634,79 m² kapalı alanlı iş merkezi binası inşaatı için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 08.02.1999 tarih, 01/22 numaralı, 11.640,00 m² kapalı alanlı "Bölge Müdürlüğü, Banka Şubesi, Mağaza ve Otopark" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 19.06.2003 tarih, 22-18 numaralı, 6.496,00 m² kullanım alanına sahip "12 adet işyeri ve " için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
08.02.1999	11.634,79	08.02.1999	11.640,00	19.06.2003	6.496,00*

*Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kullanım alanı, emsal alan hesabı içerisinde yer almayan hacimler düşülerek hesaplanmıştır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz 29.06.2001 tarihi öncesi inşa edildiğinden, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme 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; 08.02.1999 tarihli "Mimari Proje" ve 19.06.2003 tarih, 22-18 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Haşim İşcan Mahallesi Recep Peker Caddesi No: 10, Muratpaşa/Antalya.

Taşınmazlar Muratpaşa ilçesinde, farklı kentsel kullanımların bir arada, birbiri ile yoğun ilişki içerisinde bulunduğu tarihi kent merkezinde yer almakta olup Kaleiçi bölgesine sınır konumdadır. Tarih boyunca çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış olan Kaleiçi, Antalya kentinin tarihi kent çekirdeğidir. Taşınmazların konumlu olduğu Haşim İşcan Mahallesi 1980'li yıllarda koruma amaçlı imar planları ile mevcut tarihi kentsel dokusu korunmaya çalışılmış olsa da güncel durumda tarihi kimliği bozulmuş bir alan haline evrilmiştir.

Antalya ili, sahip olduğu doğal, kültürel ve tarihsel değerler ile önemli bir Turizm Kenti'dir. Turizmin hakim sektör olduğu il aynı zamanda tarımsal faaliyeti ile de Türkiye'nin en çok örtü altı tarımı üretim alanı olarak bilinmektedir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge aynı zamanda kentin ticari merkezidir. Yakın bölgesinde taşınmazlar ile benzer nitelikte, mağazalar, ofis binaları ve iş merkezleri olmakla birlikte tarihi Karakaş Camisi, Hadrian Kale Kapısı, Antalya Lisesi gibi bilinirliği yüksek yapılar da yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kaleici	0,1 km
Cumhuriyet Meydanı	0,40 km
Antalya Valiliği	1,00 km
Antalya Havalimanı	8,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada 16 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında işyeri olarak projelendirilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaz 2.012 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu ana taşınmaz 3 adet bodrum kat+ zemin kat + galeri kat ve 9 normal katlı olup 39,20 m yüksekliğe ve toplam 13 bağımsız bölüme sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya Recep Peker Caddesi'nden giriş sağlanmaktadır. Ana taşınmaz doğal taş ve cam cephe kaplamalıdır.

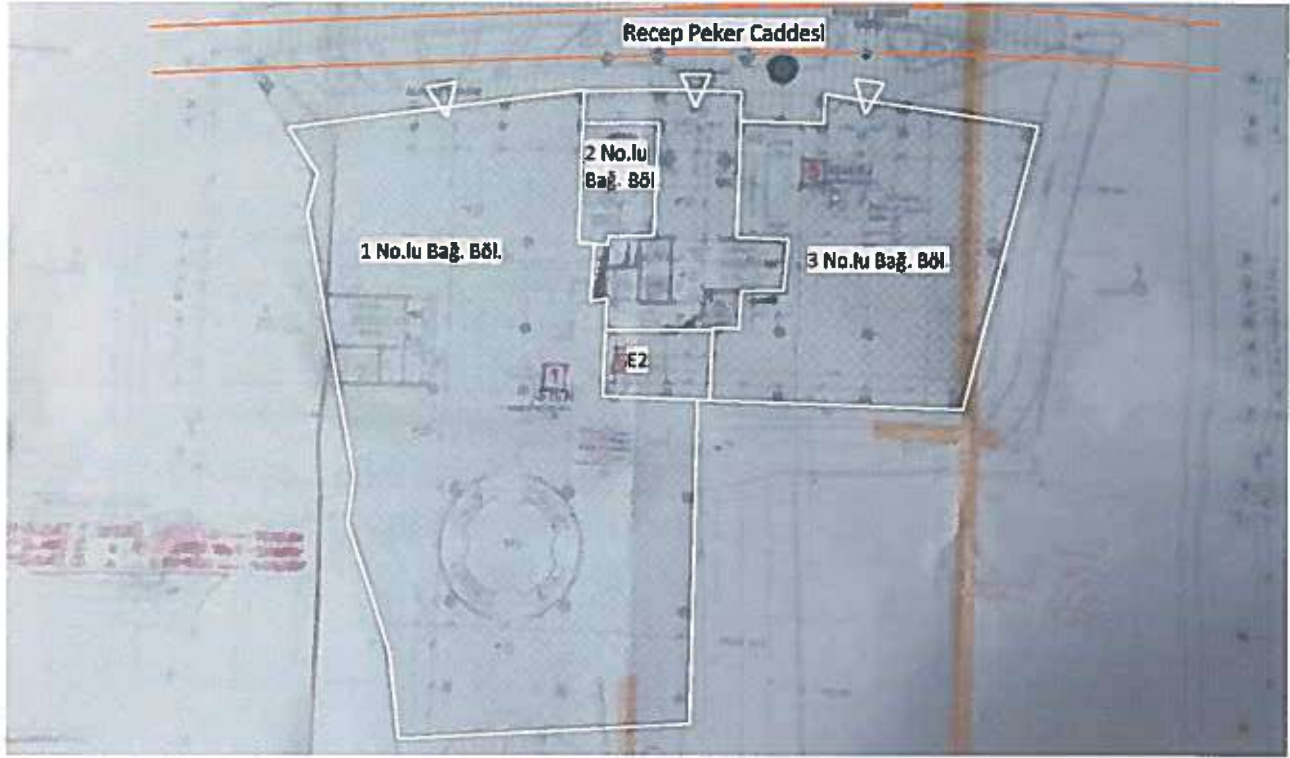
Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre 3. bodrum katı sığınak ve 40 araç kapasiteli otopark alanlarından oluşmakta olup toplam 1.923 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahalinde yapılan incelemelerde 3. bodrum katın yasal durumu ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu 3. bodrum katında zeminler şap beton, duvarlar sıva üzeri boya, tavan sıva niteliğinde olup doğramalar alüminyum malzemedendir.

Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katı otopark ve 1 no.lu bağımsız bölüme ait depo eklentisinden oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 439 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 2. Bodrum kat toplam 1903 m² kapalı kullanım alanına sahip olup mevcut durumu ile yasal durumu uyumludur. Söz konusu 2. bodrum katında zeminler şap beton, duvarlar sıva üzeri boya, tavan sıva niteliğinde olup doğramalar alüminyum malzemedendir.

Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katı otopark, sığınak, elektrik odası, 13 no.lu bağımsız bölüm (Trafo), 2 no.lu bağımsız bölüme ait depo ve 3 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacimlerinden oluşmaktadır. 2 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 261 m², 3 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi 254 m² kapalı kullanım alanına ve 13 no.lu bağımsız bölüm 10 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu 1. Bodrum kat toplam 1.887 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahalinde yapılan incelemelerde sığınak hacminin otopark ve teknik oda olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. 1. Bodrum katında alansal herhangi bir büyüme gerçekleştirilmemiş olup iç hacimsel değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu 1. bodrum katında zeminler şap beton, duvarlar sıva üzeri boya, tavan sıva niteliğinde olup doğramalar alüminyum malzemedendir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin katında 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler, üst katlara erişim sağlayan hol alanı ve merdiven, 3 adet asansör ve 2 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi yer almaktadır. Ana taşınmazın zemin katı toplam 1.224 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Üç adet bağımsız bölüme de Recep Peker Caddesi üzerinden ayrı giriş sağlanmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm zemin katta 714 m², 2 no.lu bağımsız bölüm 39 m²; 3 no.lu bağımsız bölüm 265 m² ve depo hacmi 39 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

1 no.lu bağımsız bölümün zemin katı market olarak kullanılmaktadır. Ayrıca galeri katta depo ve yönetim ofisi olarak kullanılan bir bölümü daha bulunmaktadır. Söz konusu galeri katı ile zemin katı arasında erişim merdivenler ile sağlanmaktadır. Söz konusu katlar arasında yer alan bir adet servis asansörü bulunmaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde yapılan tespitlere göre, 1 no.lu bağımsız bölümünde zemin seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve tavan boya niteliğindedir. Aydınlatma floresanlar ile sağlanmış olup doğramalar alüminyum malzemedendir. 1 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda onaylı mimari projesi ile uyumlu vaziyettedir.



Onaylı mimari proje zemin kat planı

Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre 2. no.lu bağımsız bölüme giriş ana giriş kapısına açılan holden sağlanmaktadır. Zemin katta tek hacimli olan 2 no.lu bağımsız bölüm asansör ve merdivenlerinin güneyinde bir adet depo eklentisine sahiptir. Söz konusu ana taşınmazın giriş holünde 3 adet asansör ve üst katlara erişim sağlayan merdiven elemanı yer almaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde 2 no.lu bağımsız bölüme ve diğer üst katlarda yer alan 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerin ortak kullanıldığı ve bu nedenle ana taşınmaz giriş alanı ile 2 no.lu bağımsız bölümün birleştirildiği tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümler temel lise olarak işlevlendirilmiştir. Ana taşınmaza giriş Recep Peker Caddesi üzerinde otomatik açılır kapanır cam kapıdan sağlanmaktadır. Söz konusu bölümde zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve tavan sıva üzeri boya niteliğindedir. Aydınlatma floresanlar ile sağlanmış olup doğramalar ahşap ve alüminyum malzemedendir.

Ana taşınmazın zemin katında doğu bölümünde 3 no.lu bağımsız bölüm konumlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3 no.lu bağımsız bölüm zemin katta 265 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Ayrıca zemin kat ile galeri kat arasında erişim sağlayan bir adet merdiven elemanı bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölüme giriş yapılamamış olup dışarıdan tespit yapılmıştır. Mevcut durumda aktif kullanım dışında olan 3 no.lu bağımsız bölümün tüm cepheleri cam vitrin ile kaplanmış vaziyettedir. Onaylı mimari projesinde giriş bölümü olarak işlenen, Recep Peker Caddesi'ne bakan cephesinde metal aksan ve cam malzeme ile oluşturulmuş, üstü tente ile kapatılmış teras alanı mevcuttur. Söz konusu bağımsız bölümde tadilat çalışması yapılmaktadır.

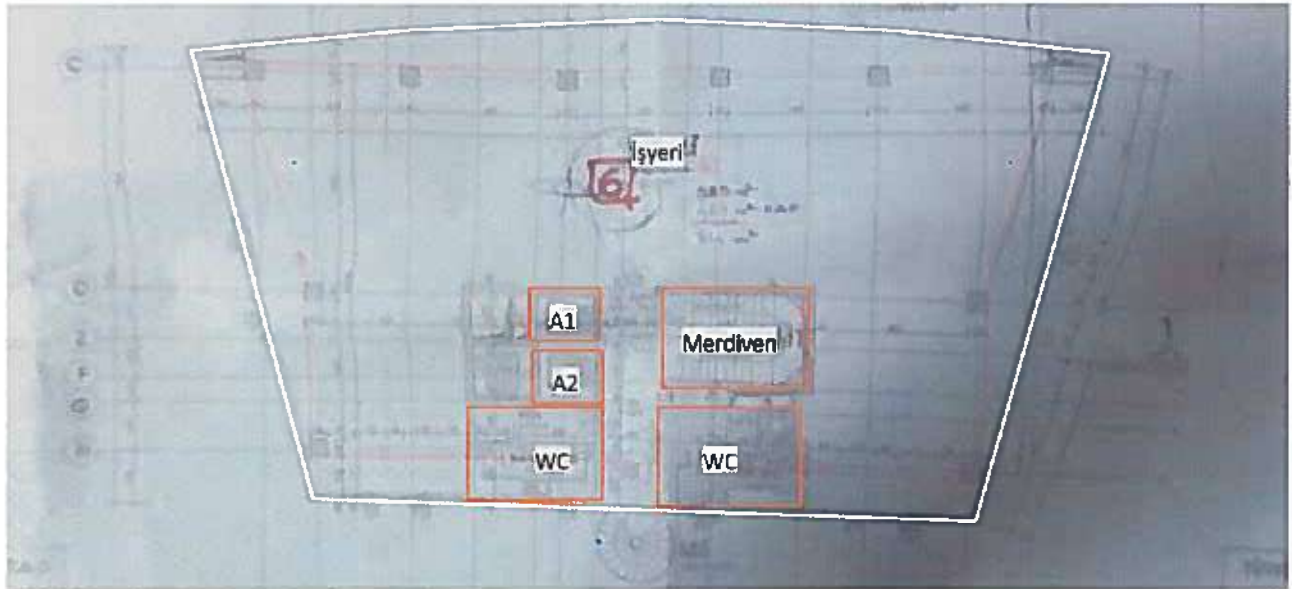
Ana taşınmazın galeri katında 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlere ait 3 adet hacim yer almaktadır. 1 no.lu bağımsız bölümün eki niteliğinde 779 m² kapalı kullanım alanına sahip depo bölümü bulunmaktadır. Söz konusu eklenti depoda yönetim ofisi, soyunma odaları, WC, sistem odası, temizlik odası ve depo bölümleri yer almaktadır. Depo bölümünde birinci kat ile arasında yer alan 6,00 m çapında oval galeri boşluğu bulunmaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesinde farklı olarak soyunma odalarına giriş depo bölümünden kaldırılarak hol bölümünden verilmiştir. Söz konusu bölümde kullanıma yönelik iç değişiklikler yapılmış olmasına rağmen alansal bir büyüme söz konusu değildir.

Onaylı mimari projesinde galeri katında 2 no.lu bağımsız bölüme ait 39 m²lik bir bölüm yer almaktadır. Söz konusu bölüme oval bir merdiven ile erişim sağlanmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde söz konusu bölüm kaldırılmış ve zemin kat ile birleştirilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Onaylı mimari projesinde galeri katında 3 no.lu bağımsız bölüme ait müdür odası, işyeri, soyunma odaları ve WC hacimleri yer almaktadır. Söz konusu bölüm toplam 315,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 3 no.lu bağımsız bölüme giriş yapılamamış olup dışarıdan tespit yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın 1. katında değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüm konumludur. Onaylı mimari projesine göre oyun odası, işyeri, mutfak, soğuk oda ve WC hacimlerinde oluşmaktadır. Onaylı mimari projesinde 289,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olan 4 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda müdür odası, kurucu odası, öğrenci işleri, WC, mutfak alanlarından oluşmaktadır. Ayrıca ana taşınmazın güney cephesinde açık öğrenci kantini olarak kullanılan teras alanı yer almaktadır. Teras alanında prefabrik çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş 130 m² kapalı alana sahip bir adet kantin bölümü mevcut olup onaylı mimari projesinde işli değildir. Ayrıca teras alanında beden eğitim salonu olarak kullanılan üzeri alüminyum sac panel ile kapatılarak eklenti bir bölüm yaratılmıştır. Teras alanında bulunan prefabrik kantin eklentisi dışında alansan herhangi bir büyüme bulunmamaktadır. Ana taşınmazın 1, 2, 3...9. katları benzer nitelikte olup zeminler seramik, duvarlar sıva üzeri boya, tavan boya, ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Aydınlatma floresanlar ile sağlanmış olup doğramalar alüminyum malzemedendir. Ayrıca katlar arasında sirkülasyonu sağlayan merdiven elemanında zeminler seramik kaplama olup küpeşteler alüminyum malzemedendir.

Ana taşınmazın 2. katında değerleme konusu 5 no.lu bağımsız bölüm konumludur. Onaylı mimari projesine göre işyeri, 2 adet toplantı odası, santral odası, personel odası, WC ve konferans salonu hacimlerinden oluşmaktadır. Onaylı mimari projesinde 355,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olan 4 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda rehberlik odası, doktor odası, bilgi işlem, 4 adet sınıf ve 2 adet WC hacmi yer almaktadır. Söz konusu kat alanı onaylı mimari projesi ile uyumludur.

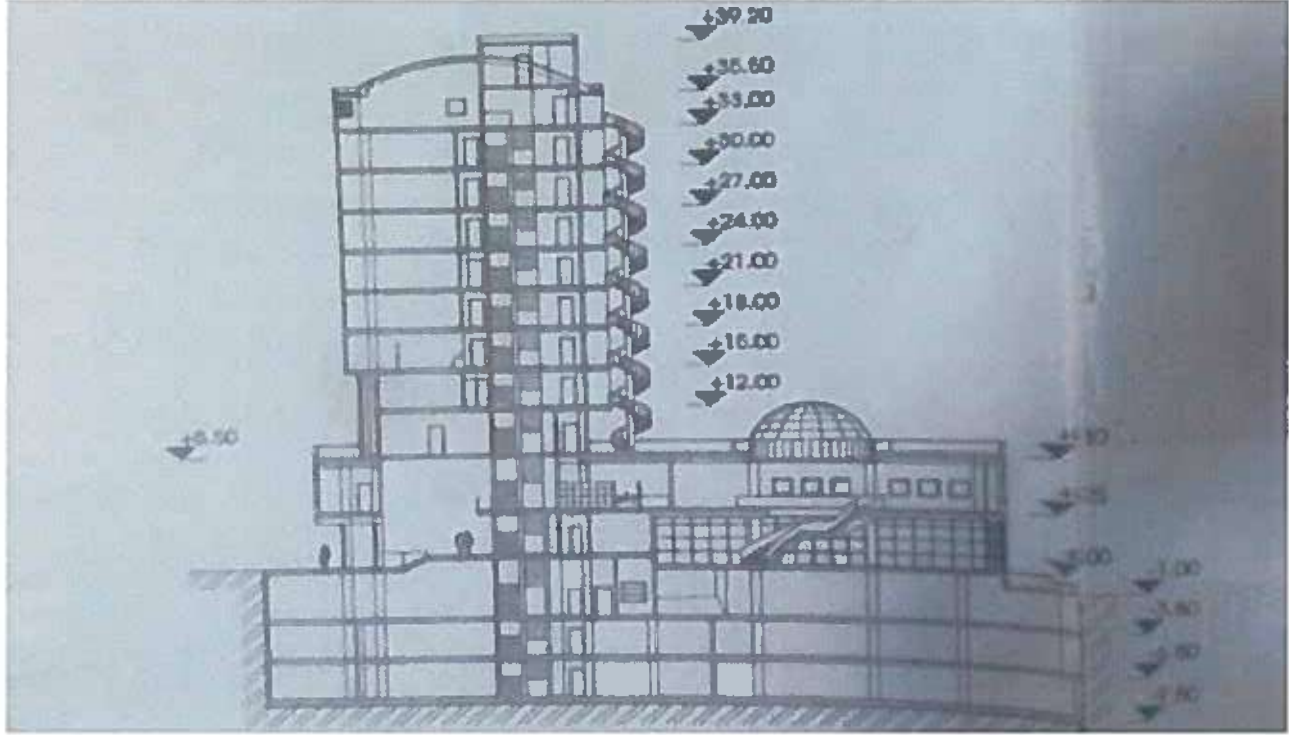


Onaylı Mimari Projesine Göre 3. Kat Planı

Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre 3, 4, 5, 6, 7, ve 8. katları benzer kat planına ve iç niteliğe sahiptir. Güney cephesinde bina çekirdeği ve etrafını saran işyeri hacmi şeklinde bir tasarıma sahiptir. Bina çekirdeği kısmında merdiven elemanı, 2 adet asansör ve 2 adet WC hacmi yer almaktadır. Her bir kat alanı 403,20 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 3. katta 6 no.lu bağımsız bölüm, 4. katta 7 no.lu bağımsız bölüm, 5. katta 8 no.lu bağımsız bölüm, 6. katta 9 no.lu bağımsız bölüm, 7. katta 10 no.lu bağımsız bölüm, 8. katta 11 no.lu bağımsız bölüm konumludur. Mevcut durumda yapılan tespitlerde 3, 4, 6, 7 ve 8. katlarda onaylı mimari projesinden farklı olarak tek hacimli görünen işyeri bölümünde 6 tane derslik ve 1 adet danışma bölümü oluşturulmuştur. Söz konusu katlarda kullanıma yönelik hacimsel değişiklikler yapılmış olup alansal

bir büyüme söz konusu değildir. 5. katta onaylı mimari projesinden farklı olarak tek hacimli görünen işyeri bölümünde öğretmen odası, çay ocağı, test odası, müdür yardımcısı odası ve 3 adet derslik oluşturulmuştur.

Ana taşınmazın 9. katında 12 no.lu bağımsız bölüm konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projesinde söz konusu katta mutfak, personel soyunma odası, WC, işyeri ve servis holü hacimlerinde oluşmakta olup toplam 403,20 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mahalinde yapılan incelemede söz konusu katta onaylı mimari projesinden farklı olarak işyeri olarak işlenen bölümde toplantı salonu, yönetim kurulu odası ve kütüphane hacimleri oluşturulmuştur. 12 no.lu bağımsız bölümde kullanıma yönelik iç hacimsel değişiklikler yapılmış olmasına rağmen alansal bir büyüme söz konusu değildir.



Haşim İşcan İşmerkezi Batı-Doğu Kesiti

Bağımsız Bölüm	Brüt Kullanım Alanı
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1.932,00
2 No.lu Bağımsız Bölüm	388,00
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00
13 No.lu Bağımsız Bölüm	10,00
TOPLAM	6.496,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + geleri kat + 9 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	11.640 m ²
Yaşı	18
Dış Cephe	Doğral taş ve cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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.

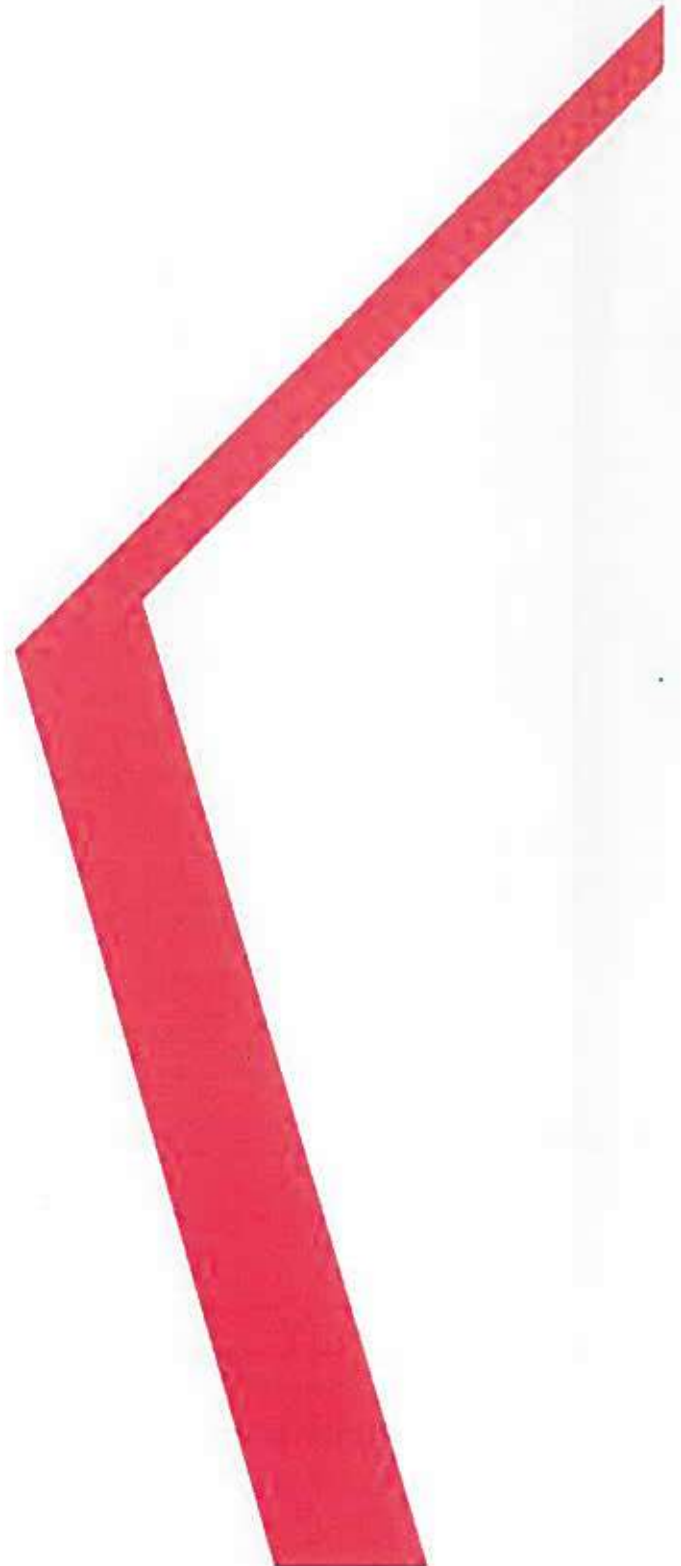
Kullanım Amacı	Market, Lise ve İşyeri (Mevcut duruma göre)
Alanı	6.496,00 m ²
Zemin	Kısmen seramik, ıslak hacimlerde fayans, otopark bölümlerinde şap beton
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Floresan armatürler

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar Antalya ili kenti ölçeğinde ticari merkez olan Haşim İşcan Mahallesi'nde konumludur.
- Taşınmazlar tarihi kent merkezi Kaleiçi bölgesine sınır konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz yaklaşık olarak 18 yıllık bir binadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, ana taşınmazın zemin-9. normal katları arasında yer alan yasal duruma göre brüt 6.496 m² alana sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz toplam brüt 11.640 m² kapalı alana sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm market olarak, 3 no.lu bağımsız bölüm kafe olarak, 2, 4, 5...9 no.lu bağımsız bölümler birlikte kullanılmakta olup temel lise olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlar topografik olarak düz bir parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Recep Peker Caddesi üzerinde konumlu olup ana ulaşım arterlerine yakınlığı sayesinde ulaşım açısından oldukça avantajlıdır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak ticari amaçlı kullanımda olan iş merkezleri ve ofisler bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule tramvay, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz 18 yıllık olup kısmi düzeyde bakıma ihtiyaç duymaktadır.

✓ FIRSATLAR

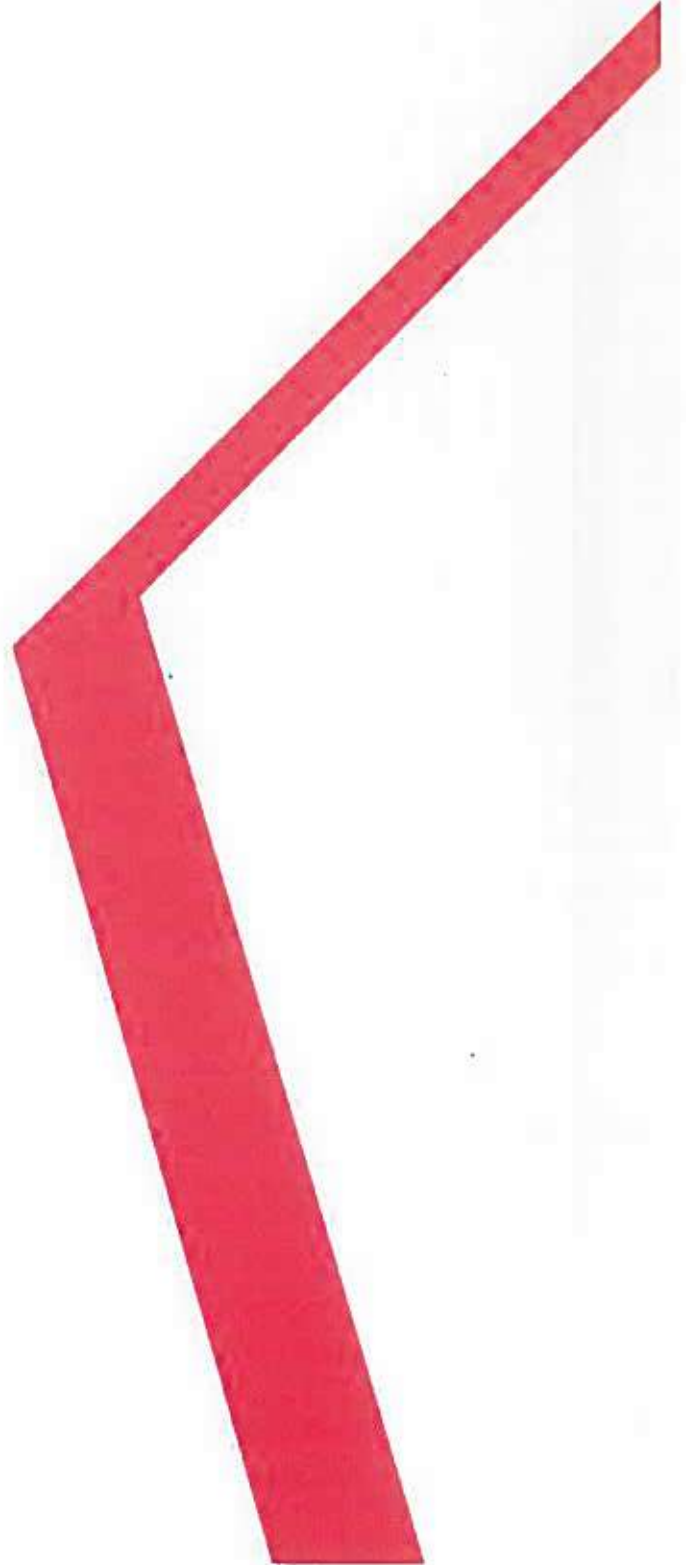
- Antalya'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da, taşınmazların yer aldığı bölge, Antalya ilinin merkezinde yer almaktadır.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

* TEHDİTLER

- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.

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 yansıtmaları beklenen, yatırımcı için getiri veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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 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.

Dükkan/Ofis Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL)			
1	Taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu	Dükkan	Satılmış 1 yıl önce	195	890.000		4.564	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Ticari potansiyeli daha düşük bölgede konumludur.
2	Taşınmazın yakın konumunda, Doğu garajı civarında konumlu	Dükkan	Satılık	250	850.000		3.400	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Ticari potansiyeli daha düşük bölgede konumludur.
3	Değirmen Önü Caddesi üzerinde konumlu	Dükkan	Satılık	140	400.000		2.857	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * 90 m ² zemin, 50 m ² bodrum alanına sahiptir. * Ticari potansiyeli daha düşük bölgede konumludur.
4	Antalya Lisesi karşısında, tali yol üzerinde konumlu	Dükkan	Satılık	300	770		2.566	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Zemin ve bodrum karlıdır. * Ticari potansiyeli daha düşük bölgede konumludur.
5	Haşim İşcan Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılmış 1 yıl önce	100	250.000		2.500	* Taşınmazlar ile benzer konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür.
6	Atatürk Caddesi üzerinde konumlu	Ofis	Satılık	110	265.000		2.409	* Atatürk Caddesi'nde konumludur. * Yüz ölçümü daha küçüktür.
7	Atatürk Caddesi üzerinde konumlu	Ofis	Satılık	150	350.000		2.333	* Atatürk Caddesi'nde konumludur. * Yüz ölçümü daha küçüktür.
8	Haşim İşcan Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	90	210.000		2.333	* Taşınmazlar ile benzer konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Haşim İşcan Mahallesi ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları neticesinde, ana ticaret aksı olan Atatürk Caddesi'nde zemin kat dükkanların birim satış değerinin 5.000-7.000 TL/m² olduğu, taşınmazın konumlu olduğu 2. ticaret aksı bölgelerinde birim satış değerinin bina kapalı alanına, yola yaş ve inşaat kalitesine göre değişkenlik gösterdiği ve birim satış değerinin zemin kat dükkanlarda 2.500-3.300.-TL/m² olduğu, ofislerde ise birim satış fiyatının 2.300-2.700.-TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Dükkan/Ofis 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	Ticaret İl Müdürlüğü'nün yanında konumlu	Dükkan	Kiralık	400	8.500	21,25	*2 no.lu bağ. böl. kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. *Zemin ve asman kata sahiptir. *Taşınmazlar ile benzer konumdadır.
2	Taşınmazlara yakın konumda, Mekanik Otopark'ın karşısında konumlu	Dükkan	Kiralık	650	10.000	15,38	*2 no.lu bağ. böl. kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. *Zemin ve asman kata sahiptir. *Taşınmazlar ile benzer konumdadır.
3	H. Karataş Caddesi üzerinde konumlu	Dükkan	Kiralık	300	5.000	16,66	*Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *100 m ² zemin, 200 m ² bodrum alanına sahiptir. *Taşınmazlar ile benzer konumdadır.
4	Recep Peker Caddesi üzerinde konumlu	Ofis	Kiralanmış 1 yıl önce	120	1.500	12,50	*Taşınmazlara kıyasla kapalı alanı daha küçüktür.
5	Atatürk Caddesi üzerinde konumlu	Ofis	Kiralık	77	1.300	16,88	*Söz konusu taşınmazlara kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Atatürk Caddesi üzerinde konumlandır.
6	Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 7 adet ofis	Ofis	Kiralık	595	6.500	10,92	*Söz konusu taşınmazlara kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Atatürk Caddesi üzerinde konumlandır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Haşim İyşan Mahallesi ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları neticesinde, ana ticaret aksı olan Atatürk Caddesi'nde zemin kat dükkanların birim kira değerinin 30,00-50,00-TL/m²/ay olduğu, taşınmazın konumlu olduğu 2. ticaret aksı bölgelerinde birim kira değerinin bina kapalı alanına, yola yaş ve inşaat kalitesine göre değişkenlik gösterdiği ve birim kira değerinin zemin kat dükkanlarda 17,00-22,00.-TL/m² olduğu, ofislerde ise birim kira değerinin 12,00-15,00.-TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Dükkan Karşılaştırma Tablosu

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	4.564	3.400	2.857	2.566
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	3%	20%	25%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-15%	-15%	-8%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3.409	3.400	3.000	2.874

Ofis Karşılaştırma Tablosu

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		5	6	7	8
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	2.500	2.409	2.333	2.333
	Pazarlık Payı	0%	0%	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-5%	-5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	15%	15%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-5%	-3%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.750	2.529	2.496	2.450

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ

Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1.932,00	3.000,00	5.796.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm	388,00	2.500,00	970.000
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00	3.200,00	2.668.800
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00	2.650,00	760.550
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00	2.650,00	927.500
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	2.650,00	1.020.250
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	2.550,00	981.750
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	2.550,00	981.750
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	2.550,00	981.750
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	2.550,00	981.750
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	2.550,00	981.750
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	2.550,00	981.750
13 No.lu Bağımsız Bölüm*	10,00	0,00	0
TOPLAM DEĞERİ			18.030.000

* 13 no.lu bağımsız bölüm bina ortak alanına hizmet vermesi nedeni ile değerlendirilme kapsamına alınmamıştır

NOT: Değerleme konusu ana taşınmazın sigortaya esas değeri 11.884.840.-TL'dir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

• Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- H.Karataş Caddesi üzerinde yer alan 300 m² kapalı alana sahip dükkanın, 5.000 TL fiyat ile kiralık olduğu ve sahibi tarafından 850.000 TL bedel ile satılabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 5.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 850.000 \text{ TL} = 0,0706$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; dükkanlarda 17,00-22,00 TL/m²/ay, ofislerde ise 12,00-15,00 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1.932,00	18,00	34.776	7%	5.961.600
2 No.lu Bağımsız Bölüm	388,00	17,00	6.596	7%	1.130.743
3 No.lu Bağımsız Bölüm	834,00	20,00	16.680	7%	2.859.429
4 No.lu Bağımsız Bölüm	287,00	14,00	4.018	7%	688.800
5 No.lu Bağımsız Bölüm	350,00	14,00	4.900	7%	840.000
6 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	14,00	5.390	7%	924.000
7 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	14,00	5.390	7%	924.000
8 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	13,00	5.005	7%	858.000
9 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	13,00	5.005	7%	858.000
10 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	13,00	5.005	7%	858.000
11 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	13,00	5.005	7%	858.000
12 No.lu Bağımsız Bölüm	385,00	13,00	5.005	7%	858.000
13 No.lu Bağımsız Bölüm*	10,00	0,00	0	7%	0
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					17.620.000

* 13 no.lu bağımsız bölüm bina ortak alanına hizmet vermesi nedeni ile değerlendirme kapsamına alınmamıştır

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" 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 bölümlerin mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne aittir.

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 yayımlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar 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 *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	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 Gayrimenkulün, 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 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

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

- Gayrimenkulün 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 18.12.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Haşım İşcan Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir. Söz konusu taşınmazlara ilişkin 08.02.1999 tarihli “Mimari Proje” ve 19.06.2003 tarih, 22-18 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerin “İşyeri”, 13 no.lu bağımsız bölümün “Trafo” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

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 gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	18.030.000
Gelir Yaklaşımı	17.620.000

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)	18.030.000 TL	Onsekizmilyonotuzbin.-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	21.275.400 TL	Yirmibirmilyonikiyüzetmişbeşbindörtüz.-Türk Lirası
Kira Değeri (KDV Hariç)	102.775,00 TL	Yüzikibinyediyüzetmişbeş.-Türk Lirası
Kira Değeri (KDV Dahil)	121.274,50 TL	Yüzyirmibirbinikiyüzetmişdörtlira,ellikuruş.-Türk Lirası

Değerlemeye Yardım Eden
Serkan POLAT

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

- 1 Tapu Belgesi
- 2 Onaylı Takyidat Belgesi
- 3 Onaylı İmar Durumu
- 4 Yapı Ruhsatları
- 5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 6 Fotoğraflar
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisansları

Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULUN	İl	ANTALYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
	İlçesi	MERKEZ								
	Mahallesi	HAŞİMŞİCAN								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkii									
Patta No	Ada No	Parsel No	Nitelik	Yüzölçümü		ha	m ²	dış		
-	8989	16	BETORANME BİNA	-	2012	00				
Savın	Planındadır...									
KAT MÜLKİYETİ			☒	KAT İRTİFAKI			☐	DEVRE MÜLK		☐
Satış Bedeli			Nispeti		Arsa Payı	Blok No	Kat No	Hesaplanış No		
CİNS TASHİHİ VE KAT			İŞYERİ-		350	-	ZEAME-	(1)		
MULTİYETİNE ÇEVİRME			DUBLEKS+DEPOLU		855		GALEKİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı Atakule Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş. adına kiraylı ikon bu kezce Antalya Kadastro Müdürlüğünün 7.7.2003 tarihli doğruluk beyannamesine istinaden taşınmazın cinsinin BETONARME BİNA olarak tashihinden sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden teskil edildi.								
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
Geldisi	Yerineye No	Cat No	Sahile No	Sıra No	Tarih	Gittisi				
Cat No	4922	KM 31	8989	16	18.07.2003	Cat No				
Sahile No	28.5.2002 Y:3743	 2. Bölüm				Sahile No				
Sıra No						Sıra No				
Tarih						Tarih				

Ek 1: Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi

Ek 1: Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi

Ek 1: Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi

Ek 1: Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi

Ek 1: Mülkiyetin devri ve tashihinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile ilgili Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçe	MERKEZ					
	Mahallisi	HAŞİMŞİCAN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Patta No	Ada No	Parsel No	Niteligi	Yüzölçümü			
-	8989	16	BETONARME BINA	ha	m²	dmt	
-	-	-	-	-	2012	00	
Sınırı	Planlıdır...						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No	Kat No	İşlem No
CİNS TASHİHİ VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRME		İŞYERİ-DUBLEKS		4 855	-	ZİYA KÖROĞLU	(2)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı Atakule Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan bu bina Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 7.7.2003 tarihli değişiklik beyannamesine istinaden tapunun cinsinin BETONARME BINA olarak tashihinden sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden teacil edildi. TEALİNTİ : B-1, B92 Üstel Depo					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Gizli		Yayın No	Cilt No	Sıra No	Sıra No	Tarih	
Cilt No		4922	KM 31	5000		18.07.2003	
Sıra No		28.5.2002					Cilt No
Sıra No		Y-3743					Sıra No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih
2. Hölse Tapu Sicil müdürlüğü ZİYA KÖROĞLU 2. Hölse Tapu Sicil müdürlüğü NOT: Mülkiyetin devri ve diğer işlemler için bu belgeye başvurulmalıdır. Başka bir belgeyle bu belgeye başvurulması halinde tapu sicil müdürlüğü tarafından işlemler yapılmaz.							

Ziraat Mühürsüzlik A.Ş. Antalya - 2002

Tapu Sicil Müdürlüğü İşlemleri İçin Kullanılabilir

Sıra No 199

ANA GAYRİMENKULUN	İli	ANTALYA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MERKEZ						
	Mahallesi	HAŞİMİCAN						
	Koyu							
	Sokağı							
	Mevki							
Pafla No	Ada No	Parsel No	Nitelik	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
-	8989	16	BETORANME BİNA	-	2012	00		
Sıra	Platodadır...							
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Mikotığı		Azsa Payı	Blok No	Kat No	Bağmırlım No
CİNS TASHİHİ VE KAT MÜLTİYETİNE ÇEVİRME			İŞYERİ- DUBLEK+DEPOLU		200 855	-	ZAMIN+GALERİ	(3)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edeleme Sebebi Tamamı Ankaile Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş.ahında kayıtlı İken bu herre Antalya Kadastro Müdürlüğünde 7.7.2003 tarihli değışiklik beyannamesine istinaden tapınmazın cinsinin BETONARME BİNA olarak tashihinden sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden teselli edildi.							
	Sahibi ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi		Yatırıya No	Çatı No	Sahne No	Sıra No	Tarixi	Geldisi	
Çatı No		4922	KM 51	3001		13.07.2003	Çatı No	
Sahne No	28.5.2002 Y:3743	 ZIYA KOROĞLU 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahne No	
Sıra No							Sıra No	
Tarih							Tarih	
NOT: Mülkiyetin devri tapu senedi ile yapılır. Tapu senedi, tapu senedi ile devredilir. Tapu senedi, tapu senedi ile devredilir. Tapu senedi, tapu senedi ile devredilir.								

ANA GAYRİMENKUL	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğrafı	
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahalləsi	HAŞİMİCAN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Parta No	Arta No	Parsel No	Nitelik		Yurtdışı		
-	8989	16	BETONARME DİNA		ha	m ²	dm ³
-	-	-	-		2012	00	
Serri	Planındadır...						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVİNE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Nitelik		Arsa Payı		Blok No	Kat No
CİNS TASHİHİ VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİME		İŞYARI		44		-	4
				855			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Etilme Sebebi	Tamamı Atakule Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş. tarafında kayıtlı olan bu harem Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 7.7.2003 tarihli doğruluk beyannameine istinaden taşınmazın cinsinin BETONARME DİNA olarak tashihinden sonra 631 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden tasdik edildi.					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Cilt No		Yatırıya No	Cilt No	Sahne No	Sıra No	Tarih	Cilt No
28.5.2002		492	KM 31	3002		18.07.2003	
Sahne No		 ZİYA KOROĞLU 2. Bölge Tapu Sicil Müfettişi					Sahne No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih

1992

Ziraat Mühürsüz A.Ş. Ankara - 2002

İkinci Sermaye İşletme Kurulunda İmzalandı

Sayı No 199

ANA GAYRİMENKULUN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	MURKEZ									
	Mahallesi	HAŞİMŞİCAN									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevki										
Patta No	Ada No	Parsel No	Nitelik		Yüzölçümü						
-	8989	16	BETONARME DİNA		ha	m ²	dm ²				
-	-	-	-		-	2012	00				
Sarın	Planlıdır...										
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Tutarı		Arsa Payı		Blok No	Kat No	Bağınan Birim No			
GİNS TASİMLİ VE KAT		İŞYERİ		32		-	İkinci	(5)			
MÜLKİYETİNE ÇEVİRME		835									
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde kayıtlı olan bu katın Antalya Kadastro Müdürlüğünün 7.7.2003 tarihli değişiklik beyannamesine istinaden tapunun cinsinin BETONARME DİNA olarak mülkiyetten sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetin kat mülkiyetine çevrilmesinden teskil edildi.									
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.									
Gelişi		Yatırım No	Cilt No	Sahip No	Sıra No	Tarih	Gelişi				
Cilt No		4922	KM 31	3003		18.07.2003	Cilt No				
Sahip No	28.5.2002 Y:3743	Sikâne Uygundur ZİYA KURUĞLU 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü 223 Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahip No				
Sıra No							Sıra No				
Tarih							Tarih				
Ziraat Bankası A.Ş. Ankara - 3802 Ekseri Serim, 1/2 İptisama ve diğerinden basılmıştır Sıra No: 199											

Հրաւիր Գլխավորօրէի Կ.Ս. Ամեւոն - 1902

ANA GAYRİMENKUL	İl	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğrafl	
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	HAŞİMİCAN					
	Köyü						
	Sokağı			TAPU SENEDİ			
	Mevkii						
Pafta No	Ada No	İmarat No	Niteliği	Yüzölçümü			
-	8939	16	BETONARME BİNA	-	2012	00	
Sınır	Planındadır...						
KAT MÜLKİYETİ			KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	İlok No	Kat No
CİNS TASHİH VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRME			İŞYANI		32	-	1007
					855		(7)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Tamamı Atakule Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş. içinde kayıtlı iken bu kezre Antalya Kadastro Müdürlüğünde 7.7.2003 tarihli değişiklik beyannamesine istinaden tapuamız cinsinin BETONARME BİNA olarak tashihinden sonra 634 sayılı Km Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden tasvili edildi.						
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Geldiği		Yatırımcı No	CR No	Sahne No	Sıra No	Tarih	Çiftleş
Çift No		4927	KM 31	3005		18.07.2003	Çift No
Sahne No	28.5.2002 Y:3741	2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü ZİYA KÖROĞLU 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahne No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih

ANA GAYRİMENKULUN	İl	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
	İlçe	MERKEZ						
	Mahalle	HASIMSICAN						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevki							
Patta No	Ada No	Parsel No	Niteligi	Yüzölçümü				
-	8989	16	BETONARME BİNA	ha	m ²	dcm		
Sıra No	Planındadır...							
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteligi	Arsa Payı	Blok No	Kat No	Beyanet (m ²)	
ÇİNS TAŞIH VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİME			İSYERİ	32 815	-	FES	(8)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edeviyat Sebebi	Tasarruf Atelele Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş.adında kayıtlı olan bu kenne Antalya Karaturo Müderliginin 7.7.2003 tarihli değışiklik teymunnesine istisandan usununuz cinsinin HETVEAKME DEKA chunk ishikubulen sonnu 634 sayılı Kat Mülkiyet Yasası gereğince mülkiyetinin let mübeynelne qonullanesublen terell edildi.						
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Gecirisi	Yerimye No	CAR No	Sahile No	Sıra No	Tarih	Güçlü		
CH No	1922	KM 31	3006		18.07.2003	LRA No		
Sahile No 28.5.2002 Y.3743	ZİYA KÖROĞLU 2. Bolge Uppa Sali müdürü					Sahile No		
Sıra No						Sıra No		
Tarih						Tarih		

ANA GAYRİMENKULUN	İl	ANTALYA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğrafl	
	İlçe	MERKEZ					
	Mahalle	HAŞİMİCAN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil						
Paşa No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yatırımcı			
-	0989	16	BEYTORANME BINA	ha	m²	dm²	
-	-	-	-	-	2012	00	
Sınırı	Planlıdır...						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Sair Bedel		Niteliği		Arsın Payı	Blok No	Kat No	İşyeri No
ÇİNS TASHİHİ VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRME		İŞYERİ		32	-	ALTI	(9)
Edinme Sebebi		Tamamı Atakule Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı İken bu kote Antalya Kadastro Müdürlüğünden 7.7.2003 tarihli değişiklik beyannamesine istinaden tıyınmazın cinsinin BEYTORANME BİNA olarak tasbıldından sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden tevail erildi.					
Sahibi		ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Gözetim	Yatırımcı No	ÇM No	Sahne No	Sıra No	Tarih	Gözetim	
Giz No	4922	31	3007		18.07.2003	ÇM No	
Sahne No	283.2002	Sahne No				Sahne No	
Sıra No	Y:3743	Sıra No				Sıra No	
Tarih		Tarih				Tarih	
Ziya Boroglu 2. Bölge Tapu Sicil Müdürü NOT: Bu belge 31.12.2003 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile değiştirilmiştir.							

Ziraat Mithasılık A.Ş. Ankara - 3003

İzmir Sermaye İşletmen Kurulundan İstisna Olunur

☐ ☐ ☐ ☐

Sahne No 199

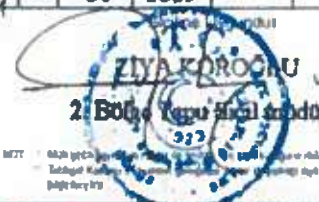
ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANTALYA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	HAŞİMİCAN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği		Yüzölçümü		
-	8989	16	HİTORANME BİNA		-	2012	00
Sıra	Planındadır...						
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blök No	Kat No
ÇİNS TASİTİMİ VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRME			İŞYERİ		32	-	10
Edinme Sebebi			Tanıtım Atkule Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş. içinde kayıtlı olan bu katın Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 7.7.2003 tarihli defterlik beyannameine istinaden tapu müdürlüğünün İHTİDARME TUNA olumk tasahhüsten sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden tesdi olmuştur.				
Sahibi			ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Gedide	Yayın No	Çit No	Sahle No	Sıra No	Tarih	Gedide	
Çit No	492	11	3008		15.07.2003	Çit No	
Sahle No	28.5.2002	Etiline Uygunluk				Sahle No	
Sıra No	93743	ZEMİN KURULU				Sıra No	
Tarih		2.1.2003 Tarihli Tapu Sicil No: 20000				Tarih	

Ziraat Mühürsüz A.Ş. Ankara - 2003

Ulkara Sermaye Yönetimi Kurumundan İstisna Olunur



Sıra No 199

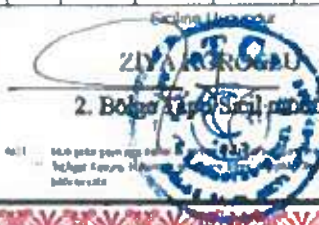
ANA GAYRİMENKULUN	İl	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğrafı			
	İlçe	MERKEZ							
	Mahalləsi	KAŞIMŞICAN							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No	Ada No	Parsel No	Nitelik	Yüzölçümü					
-	8989	16	BETONARMIZ BİNA	ha	m ²	dm ²			
Sıra	Plandadır...						-	2017	00
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Nitelik			Arsa Payı			
CİNS TASHİHİ VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRME			İŞYERİ			32 855			
Edinme Sebebi			Tamamı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adında kayıtlı olan bu kente Antalya Kadastro Müdürlüğünden 7.7.2003 tarihli değişiklik beyannameğine istinaden tapunun cinsinin BETONARMIZ BİNA olarak tashihinden sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmelerinden tercil edilmiştir.						
Sahibi			ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM (M) ŞAKLILIK A.Ş.						
Geldisi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Geldisi		
Cat No		4922	KM 31	3009		18.07.2003	Cilt No		
Sahife No	28.5.2002 Y:3743							Sahife No	
Sıra No								Sıra No	
Tarih								Tarih	
MUT - Mülk Yevmiye Defteri, Tapu Sicil Müdürlüğü, Antalya									

Ziraat Mahalləsi 4. B. Ankara - 2002

İsimli Sermaye İşletmesi Kurulundan Pasivelerden

199

Zusatzblatt Nr. 10 - 2003

ANA GAYRİMENKULUN	İl	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçe	MERKEZ					
	Mahalle	HAŞİMİCAN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Palta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü			
-	8969	16	BETONARME BİNA	ha	m ²	dm ²	
-	-	-	-	-	2012	00	
Sınırı	Plandadır...						
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAK ☐		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği	Alan Payı	Blok No	Kat No	Buymaz Üstü No
CİNS TAZMİNİ VE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRME			TRAFİ	855	-	1.000	(13)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ticari: Atakule Gayrimenkul YATIRIM Ortaklığı A.Ş. adında kayıtlı olan bu katın Antalya Kadastro Müdürlüğü'nün 7.7.2003 tarihli değişik beyannamesine istinaden inşaatın cinsinin BETONARME BİNA olarak tashihinden sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası gereğince mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden tereddidi.						
	Sahibi: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Değişik		Yerliye No	Cell No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Geçer
Cell No		4922	KM 31	3011		18.07.2003	Cell No
Sahife No	28/5.2002 Y.3743	 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih

Çizelce Mühürsüzlik A.Ş. Ankara - 2003

İşinve Sermaye İşletmesi tarafından tutulmaktadır

Yok No 199

Ek 2: Onaylı Takyidat Belegesi

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİMİ Malikler için Detaylı - ŞBİ var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)					
Tarafa Tipi	Kat Mülkleri	Kat No	010/10		
Tarafa No	17022507	Takyidat	2 012 000 02		
İk / İçe	APRAT YATIRIM A.Ş.	Asa Tap No	0270140000 0000		
Kurucu Adı	Marmara TİM	Malik Kat/Kat. B. B. No	1 012 000 02 (ŞBİ B. B. No 1)		
Mülk / B. B. No	17022507 0000	Asa Pay/Payda	1 000 000		
Mülk Adı		ŞBİ B. B. No	01 012		
CM / Sayfa No	11 / 2017				
Kayıt Durumu	Aktif				

MÜLKİYE BİLGİLERİ					
Statüs No	Statüs	Statüs No	Statüs	Statüs	Statüs
17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİMİ Malikler için Detaylı - ŞBİ var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)					
Tarafa Tipi	Kat Mülkleri	Kat No	010/10		
Tarafa No	17022507	Takyidat	2 012 000 02		
İk / İçe	APRAT YATIRIM A.Ş.	Asa Tap No	0270140000 0000		
Kurucu Adı	Marmara TİM	Malik Kat/Kat. B. B. No	1 012 000 02 (ŞBİ B. B. No 1)		
Mülk / B. B. No	17022507 0000	Asa Pay/Payda	1 000 000		
Mülk Adı		ŞBİ B. B. No	01 012		
CM / Sayfa No	11 / 2017				
Kayıt Durumu	Aktif				

MÜLKİYE BİLGİLERİ					
Statüs No	Statüs	Statüs No	Statüs	Statüs	Statüs
17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİMİ Malikler için Detaylı - ŞBİ var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)					
Tarafa Tipi	Kat Mülkleri	Kat No	010/10		
Tarafa No	17022507	Takyidat	2 012 000 02		
İk / İçe	APRAT YATIRIM A.Ş.	Asa Tap No	0270140000 0000		
Kurucu Adı	Marmara TİM	Malik Kat/Kat. B. B. No	1 012 000 02 (ŞBİ B. B. No 1)		
Mülk / B. B. No	17022507 0000	Asa Pay/Payda	1 000 000		
Mülk Adı		ŞBİ B. B. No	01 012		
CM / Sayfa No	11 / 2017				
Kayıt Durumu	Aktif				

MÜLKİYE BİLGİLERİ					
Statüs No	Statüs	Statüs No	Statüs	Statüs	Statüs
17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİMİ Malikler için Detaylı - ŞBİ var - Pasif Malikler - Pasif Rehinler)					
Tarafa Tipi	Kat Mülkleri	Kat No	010/10		
Tarafa No	17022507	Takyidat	2 012 000 02		
İk / İçe	APRAT YATIRIM A.Ş.	Asa Tap No	0270140000 0000		
Kurucu Adı	Marmara TİM	Malik Kat/Kat. B. B. No	1 012 000 02 (ŞBİ B. B. No 1)		
Mülk / B. B. No	17022507 0000	Asa Pay/Payda	1 000 000		
Mülk Adı		ŞBİ B. B. No	01 012		
CM / Sayfa No	11 / 2017				
Kayıt Durumu	Aktif				

MÜLKİYE BİLGİLERİ					
Statüs No	Statüs	Statüs No	Statüs	Statüs	Statüs
17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.	17022507	APRAT YATIRIM A.Ş. YATIRIM TAAHHÜT A.Ş.

Rapor Tarihi: 29.12.2017 15:51

Downloaded From: <http://www.cambridge.org/core> On: 23 Jul 2019 11:00

Page 9 from 2000 2017/04/11 11:51

TASINAZA AIT TAPU KAYDI (AMM) Maddesi için Detaylı - SMI ver + Fianl Maddesi + Fianl Rehberi					
Yerleşim Yeri	6. K. Mahallesi	Adı Soyadı	0.000000		
Yerleşim No	1. Mahalle	İkbal Yolu	2.000000		
İl / İlçe	ANTALYA / ANTALYA	Araç Tipi / Modeli	1.000000		
Yerleşim Adı	Mahalle / İlçe	Yerleşim Yeri	2.000000		
Yerleşim / Araç	H. K. Mahallesi	Araç Tipi / Modeli	1.000000		
Yerleşim	1. Mahalle	Yerleşim Yeri	2.000000		
Yerleşim / Araç	1. Mahalle	Yerleşim Yeri	2.000000		
Yerleşim / Araç	1. Mahalle	Yerleşim Yeri	2.000000		
Yerleşim / Araç	1. Mahalle	Yerleşim Yeri	2.000000		

[illegible]

Revised 1990 1991 2001 2002

[illegible]

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (ARSH Mülkler için Detaylı • ŞEHİR • 107 • Paslı Mülkler • Paslı Binalar)						
Konut Tipi	A-1 Aile Evi	A-1 Paslı	01000			
Konut No	10000127	0100000	20120000			
Bilgi	ANTALYA (ANTALYA)	A-1 Paslı	0100000000000000			
Konut Adı	1000000000000000					
Mahalle / İlçe	1000000000000000	0100000000000000	0100000000000000			
Mülkiyet	1000000000000000	0100000000000000	0100000000000000			
Şehir / İlçe / İl	1000000000000000	0100000000000000	0100000000000000			
Konut Durumu	1000000000000000	0100000000000000	0100000000000000			

2,468 (77%) 2,004 (23%) 200 11 (5%)

[illegible]

* Testin edilmiş ürünler ve deneyler salt elektrotik ortamda gerçekleştirilmiştir

2017/69456 Qs.

Robertson, D. L. 1973
Tenth C. MOOR
Kathleen H. H. H.

[Signature]

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Değerleme konusu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için Muratpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 20.12.2017 tarihinde başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. Muratpaşa Belediyesi'nde yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

Ek 4: Yapı Ruhsatı

YENİ İNŞAAT **HASİMİŞCAN** **08.02.1993** **01.22**
20K-IIIc **8989** **16**

2 BÖLGE TAPU BİÇİMİNDEN **2838** **-KADIKÖY-**
01.02.1993

T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.
MEM VE HİT. YARIN SANDIĞI
GANKAYA V.D. **815003688**
ATATÜRK BULVARI 87/4
GANKAYA/ANKARA

BÖLGE HÜSNİYAT **3460 m²** **3** **10** **13** **3600** **45 000 000** **III. B.**
BANKA ŞUBESİ **8150 m²**
MİMAR **1005 m²**
OTOPARK VE **11640 m²**

325 800 000 000 **1899**

BAK. **TUĞLA**

RUHSAT EKI PROJELER **MİMARİ MEMLUK UH. HUSİ**
İBRAHİM H. ERKAN - KURBAN AYBAK - ZEKİ ABAĞOĞLU
EROL CEYHAN **Hasim Tarkan mülk. 1306.3K.**
GURMEN UDUŞU - YURDANIL LTD. ST. **NE25** **ANC.**

21.000 m² **820**
14708 - 12784

RUHSATLA İLGİLİ MÜHÜRLEME GELİRLERİ

51	52	53	54	55
Çekim Harcı	Harita Harcı	Medeniyet	Teknik	Açıklama
08.02.1993	092625	210600000		
21	4	092626	21.000.000	
4	4		192200.000	
			423.800.000	

İSMAIL SOYDAN
HİMAR
İnş. Ruh. Ser. Şefi

İsmail Köse
İnş. Ruh. Ser. Şefi

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Selda AKSOY		
Doğum Yeri, Tarihi	Erlenbach, 16.09.1980		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici (402826)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008		
İş Tecrübesi	05.2004-09.2004	Eskidji Gayrimenkul	Bölge Ofis Yetkilisi
	09.2004-06.2007	Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-	Müşteri Temsilcisi
	11.2007-01.2008	Best Yayıncılık	İzmir Bölge Temsilcisi
	01.2008-04.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	04.2009-01.2011	TSKB GD A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2011-01.2013	TSKB GD A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2013-01.2015	TSKB GD A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015-	TSKB GD A.Ş.	Yönetici
Üyelikler	-		
Sertifikalar	30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi		
	26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi- İleri Excel Uygulamaları		
	29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus- Danışmanlık Yöneticiler için Yöneticilik		
	16.02.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- ISO-9001:2008		
	15.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Finans Matematiği		
	10.10.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Minerva Eğitim Danışmanlık- İletişim becerileri ve zaman yönetimi		
	12-13.12.2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Birlik Eğitim Danışmanlık- Başarı Hepimizin		
	04.02.2008-08.02.2008 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi		
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 BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı – Lisans No: 400512		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 1993		
İş Tecrübesi	2006- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996 - 2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri, Kendi Ofisi	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR, Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL, İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR, Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL		
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: SPL Lisansları

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 17.06.2014	No : 402826
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunmak İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca	
Selda ULAŞIR	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 29.05.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI