

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

5 Adet Bağımsız Bölüm

**Değerleme**

Çankaya / Ankara

**Raporu**

2017REVB344 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "5 Adet Bağımsız Bölüm"ün pazar değerine yönelik 2017REVB344 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 584,00 m<sup>2</sup> alana sahip 4431 ada, 31 parsel üzerinde yer alan 5 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.270.000 TL	Sekizmilyonikiyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.183.600 TL	Dokuzmilyonyüzseksenüçbinaltıyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	44.994 TL	Kırkdörtbindokuzyüzdoksan-dört-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	49.765 TL	Kırkdokuzbinyediyüzaltmışbeş-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden  
Muhammed Said YILMAZ

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 .....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç .....	41
Ekler.....	45

**Hazırlanan değerlendirme 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

<b>GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ</b>	Gaziosmanpaşa Mahallesi Borazan Sokak No:7 / 1, 2, 3, 4 ve 5 Çankaya / Ankara
<b>GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI</b>	Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olarak kullanılacaktır.
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 31 parsel no.lu ana taşınmazda konumlu olan 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu 4431 ada, 31 parsel Çankaya Belediyesi'nin 23.03.1976 gün ve 31 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Bakanlığın 26.04.1976 gün ve 06011322822/4305 sayılı yazısı ile onaylanmış "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. <ul style="list-style-type: none"> <li>Ayrık nizam,</li> <li>4 kat (bodrum hariç),</li> <li>Çekme Mesafeleri: Yola bakan cepheden 5,00 m yan cephelerden 3,00 m'dir.</li> </ul>
<b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
<b>KISITLAMALAR</b>	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	Bu değerlendirme 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.
<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b>	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu ana taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut ve Ticari" amaçlı kullanımıdır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2017
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2017
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	8.270.000 TL Sekizmilyonikiyüzyetmişbin-TL
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	9.183.600 TL Dokuzmilyonyüzseksenüçbinaltıyüz-TL
<b>KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	44.994 TL Kırkdörtbindokuzyüzdoksandört-TL
<b>KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	49.765 TL Kırkdokuzbinyediyüzaltmışbeş-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB344 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 31 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasına Muhammed SAİD YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; , Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 31 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme 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 taşınmazlarla 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	22.09.2017	2012REVB196	Bilge KALYONCU Ozan KOLCUOĞLU	7.960.000 *

\*Konu değer taşınmazların %95,00 inşaat bitmişlik oranına göre tespit edilen değerdir.

### 1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.10 Müşteri Bilgileri

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



## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

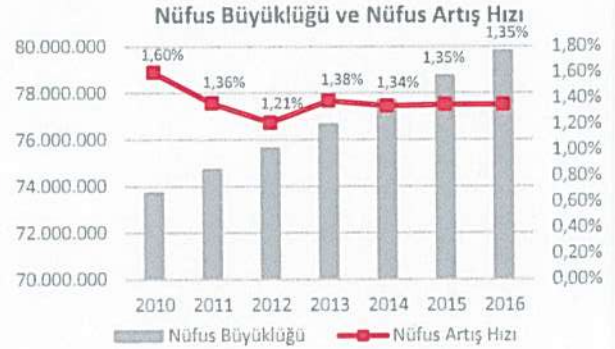
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle 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.



TÜİK,2016

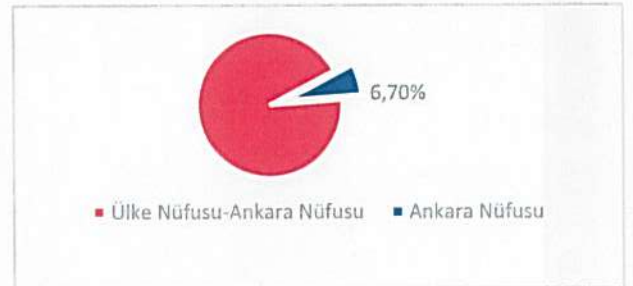


TÜİK,2015\*

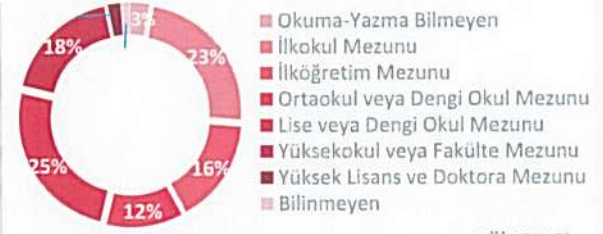
##### Ankara

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.



TÜİK,2016



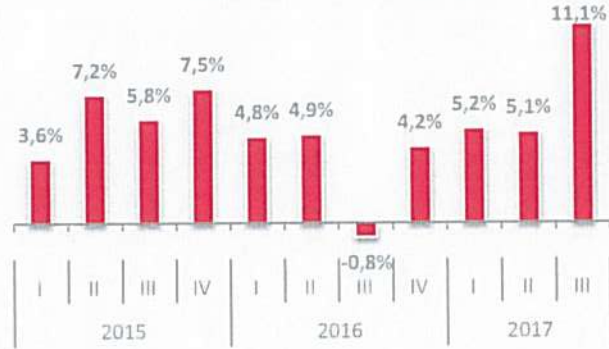
TÜİK,2016\*

## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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 ulaştırmada %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

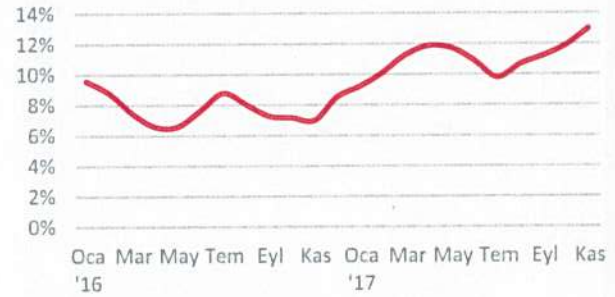
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

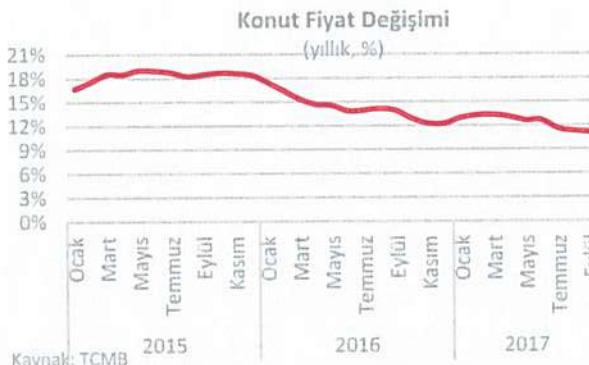
2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.



Kaynak: TCMB

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.

Kaynak: TÜİK

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.

<sup>1</sup> 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	Gaziosmanpaşa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	4431
Parsel No	31
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	584,00 m <sup>2</sup>

**Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir:**

ADA PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
4431 ADA 31 PARSEL	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Normal Kat	139/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	2. Normal Kat	139/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	3. Normal Kat	141/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Bodrum Kat	62/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin Kat	103/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

**\* Değerleme konusu ana taşınmaz 18.12.2017 tarih, 93413 yevmiye ile "Arsa" vasıflı iken "5 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri ve Arsası" vasıflı olmuştur.**

#### 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 20.12.2017 tarih, saat: 14:09 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 26/05/2017 (Başlama Tarih: 07.07.2017, Bitiş Tarih: 07.07.2017 – Süre:) (10.07.2017 tarih, 51986 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (18.12.2017 tarih, 93413 yevmiye)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- Diğer İrtifak Hakkı: 4431 ada 38 parsel lehine 31 parsel aleyhine 188,12 m<sup>2</sup> sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. (Malik/ Lehdar: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)(Başlama Tarih: 29.12.2014, Bitiş Tarih: 05.12.2113 – Süre 99 Yıl) (29.12.2014 tarih, 78225 yevmiye)

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 4431 ada, 38 parsel lehine 188,12 m<sup>2</sup> sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı bulunmaktadır. Söz konusu irtifak hakkı 29.12.2014 tarihinde başlamakta olup 99 yıl süre ile 05.12.2113 tarihine kadar geçerlidir. İrtifak hakkı sebebiyle 4431 ada 38 parsel üzerinde bulunan binanın otoparkına geçiş 4431 ada 31 parsel üzerinde yer alan binanın otopark alanından sağlanacaktır. Söz konusu parsel üzerinden diğer parselde geçiş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının ( c)ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Katlı/10/10/1	Ada/Parsel	4431/31
Zemin No	9659976	Yatılılık	184,10 m <sup>2</sup>
D / Blok	ANKARAÇANKAYA	Ana Yık. Nitelik	3 Katlı Betonarme İncecik Çift ve İytili ve Arama
Koruma Adı	Çankaya TM	Blok/Kat/Gör. B.B.No	333 BEYERUM KAT 1 - (Bkg. Böl. No: 3)
Mahalle / Köy Adı	GAZİOSMANPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	1/10/104
Mercid		Bkg. Böl. Nitelik	1 KİTİLİT
Çizim / Sayfa No	38 / 38/39		
Kayıt Durumu	Aktif		

#### TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTIFAK

SBI	Açıklama	Mülk / Etiler	Tarih - Yürürlük	Terhis Sebepi - Tarih - Yür.
00000	Vicdan Planı - 24/05/2017 (Şifalıları Tarih: 05/05/2017, Başv. Tarih: 05/05/2017)		10/12/2017 - 51954	-
00000	EM ve Çevre Kanunu		10/12/2017 - 51953	-
00000	Dijital İrtifak (Haciz - Aktif) ada 38 parselinde 31 parselde 188,12 m <sup>2</sup> sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı kütleneye (Şifalıları Tarih: 29/12/2014) Başv. Tarih: 05/12/2014 - 78233	ATILIK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29/12/2014 - 78233	-

#### MÜLKİYE BİLGİLERİ

Sıra No	Mülk	Etiler No	İhtisap Pay/Payda	Merkazı	Etiler Sebepi - Tarih - Yür.	Terhis Sebepi - Tarih - Yür.
1	ATILIK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ŞİRKETİ	700			Kap. Yürürlük Tarih: 10/12/2017 - 51954	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Katlı/10/10/1	Ada/Parsel	4431/31
Zemin No	9659972	Yatılılık	184,10 m <sup>2</sup>
D / Blok	ANKARAÇANKAYA	Ana Yık. Nitelik	3 Katlı Betonarme Merdivenli Çift ve İytili ve Arama
Koruma Adı	Çankaya TM	Blok/Kat/Gör. B.B.No	333 BEYERUM KAT 1 - (Bkg. Böl. No: 3)
Mahalle / Köy Adı	GAZİOSMANPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	1/10/104
Mercid		Bkg. Böl. Nitelik	1 KİTİLİT
Çizim / Sayfa No	38 / 38/39		
Kayıt Durumu	Aktif		

#### TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTIFAK

SBI	Açıklama	Mülk / Etiler	Tarih - Yürürlük	Terhis Sebepi - Tarih - Yür.
00000	Vicdan Planı - 24/05/2017 (Şifalıları Tarih: 05/05/2017, Başv. Tarih: 05/05/2017)		10/12/2017 - 51954	-

Rapor No: 2017/REV/344

Değer	431 m2 (Yerleşik)	19/12/2017 - 01/01/18	-
İzin	Düğüne İzin (Mülk) - 4011 ada 35 parselde 33 parsel alan 100,12 m2 mülkiyet hakkı ile ilgili olarak (Düğüne Tarih 29/12/2014 İzin Tarih 01/01/2018) - Sayı 99 V/2	ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29/12/2014 - 01/01/18

**MÜHÜRLEME BİLGİLERİ**

Sıra No	Makül	Ekim No	İzin No	Mülkiyet	Edinim Tarihi - Yılı - Yarı	Termin Tarihi - Yılı - Yarı
1990011	ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		29/12/2014 - 01/01/2018 - 1996	

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AMİF Mülkleri için Detaylı - Sİİ var - Pasif Mülkleri)**

Zemin Tipi	1 - Etiler	Ada Perpetüel	1 - 4011/33
Zemin No	1 - 0410070	Yatırım	1 - 10430 m2
B / İzin	1 - ANKARA ÇANLAYA	Ada Yat. No:04	1 - Etiler Bölgesi Mülkiyet Hakkı ve İpotek ve Anonim
Karar Adı	1 - Çankaya 134	Mülkiyet Hakkı - B.E.No	1 - 22.647 / - (Düğüne Tarih 1)
Makül / İzin Adı	1 - GAZİOSMANPAŞA MÜLK	Ada Yat. No:04	1 - 110504
Makül		Düğüne Tarih	1 - 01/01/18
ÇB / Sayfa No	1 - 33 / 307		
Kayıt Tarihi	1 - 01/01/18		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Ş/İ	Açıklama	Makül / Lokasyon	Tarih - Yarı	Termin Tarihi - Yılı - Yarı
Değer	Yatırım Planı - 20/05/2017 (Düğüne Tarih 01/01/2018) İzin Tarih 01/01/2017		01/01/2017 - 01/01/18	-
Değer	431 m2 (Yerleşik)		19/12/2017 - 01/01/18	-
İzin	Düğüne İzin (Mülk) - 4011 ada 35 parselde 33 parsel alan 100,12 m2 mülkiyet hakkı ile ilgili olarak (Düğüne Tarih 29/12/2014 İzin Tarih 01/01/2018) - Sayı 99 V/2	ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29/12/2014 - 01/01/18	-

**MÜHÜRLEME BİLGİLERİ**

Sıra No	Makül	Ekim No	İzin No	Mülkiyet	Edinim Tarihi - Yılı - Yarı	Termin Tarihi - Yılı - Yarı
1990012	ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		29/12/2014 - 01/01/2018 - 1996	

Değer Tarih: 29/12/2017 01/01/18

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AMİF Mülkleri için Detaylı - Sİİ var - Pasif Mülkleri)**

Zemin Tipi	1 - Etiler	Ada Perpetüel	1 - 4011/33
Zemin No	1 - 0410070	Yatırım	1 - 10430 m2
B / İzin	1 - ANKARA ÇANLAYA	Ada Yat. No:04	1 - Etiler Bölgesi Mülkiyet Hakkı ve İpotek ve Anonim
Karar Adı	1 - Çankaya 134	Mülkiyet Hakkı - B.E.No	1 - 22.647 / - (Düğüne Tarih 1)
Makül / İzin Adı	1 - GAZİOSMANPAŞA MÜLK	Ada Yat. No:04	1 - 110504
Makül		Düğüne Tarih	1 - 01/01/18
ÇB / Sayfa No	1 - 33 / 307		
Kayıt Tarihi	1 - 01/01/18		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Ş/İ	Açıklama	Makül / Lokasyon	Tarih - Yarı	Termin Tarihi - Yılı - Yarı
Değer	Yatırım Planı - 20/05/2017 (Düğüne Tarih 01/01/2018) İzin Tarih 01/01/2017		01/01/2017 - 01/01/18	-
Değer	431 m2 (Yerleşik)		19/12/2017 - 01/01/18	-
İzin	Düğüne İzin (Mülk) - 4011 ada 35 parselde 33 parsel alan 100,12 m2 mülkiyet hakkı ile ilgili olarak (Düğüne Tarih 29/12/2014 İzin Tarih 01/01/2018) - Sayı 99 V/2	ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29/12/2014 - 01/01/18	-

**MÜHÜRLEME BİLGİLERİ**

Sıra No	Makül	Ekim No	İzin No	Mülkiyet	Edinim Tarihi - Yılı - Yarı	Termin Tarihi - Yılı - Yarı
1990012	ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		29/12/2014 - 01/01/2018 - 1996	

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AMİF Mülkleri için Detaylı - Sİİ var - Pasif Mülkleri)**

Zemin Tipi	1 - Etiler	Ada Perpetüel	1 - 4011/33
Zemin No	1 - 0410070	Yatırım	1 - 10430 m2
B / İzin	1 - ANKARA ÇANLAYA	Ada Yat. No:04	1 - Etiler Bölgesi Mülkiyet Hakkı ve İpotek ve Anonim
Karar Adı	1 - Çankaya 134	Mülkiyet Hakkı - B.E.No	1 - 22.647 / - (Düğüne Tarih 1)
Makül / İzin Adı	1 - GAZİOSMANPAŞA MÜLK	Ada Yat. No:04	1 - 110504
Makül		Düğüne Tarih	1 - 01/01/18
ÇB / Sayfa No	1 - 33 / 307		
Kayıt Tarihi	1 - 01/01/18		

**TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Ş/İ	Açıklama	Makül / Lokasyon	Tarih - Yarı	Termin Tarihi - Yılı - Yarı
Değer	Yatırım Planı - 20/05/2017 (Düğüne Tarih 01/01/2018) İzin Tarih 01/01/2017		01/01/2017 - 01/01/18	-

Değer Tarih: 29/12/2017 01/01/18

Değer	EMSA Çevre ve İnşaat	18122017 - 0012				
İstatik	Diğer büyük inşaat - 4431 ada 30 parselde 31 parsel alan: 188.33 m <sup>2</sup> - ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2012/2014 - 7023					
Tarih: 2017/2014/044 Tarih: 2012/0112 - Kıs. 99 Y.Ö.						
<b>MÜHÜRLEME BİLGİLERİ</b>						
İmar No	Madde	İmar No	İmar Pay/Paid	Mikrodare	Edilme Tarihi - Etkin - Ver.	Yerleşim Tarihi - Ver.
18122017	ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1812	1/1000		26.12.2017 - 2017 - 1/1000	

\* Yerleşim bilgileri ve beyanlar saht elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV344  
Sıra No: 1  
Çankaya Belediyesi  
29.12.2017  
Bakan ÖZMEN  
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Karşı / No: 29.12.2017 4431

### 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 değerlendirme konusu 4431 ada, 31 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlara ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım ve terkin işlemlerine konu olmamıştır.

### 3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucu edililen bilgilere ve ekte yer alan 26.07.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli Çankaya Belediyesi Uygulama İmar Planı

**Plan Onay tarihi:** 26.04.1976

**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

- Ayrık nizam,
- 4 kat (bodrum hariç),
- Çekme Mesafeleri: Yola bakan cepheden 5,00 m yan cephelerden 3,00 m'dir.







T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ANKARA

Sayı : 53849070-310.01.03  
Konu : 4431 Ada 31 ve 38 Parseller

Sayın MUHAMMED SAİD YILMAZ  
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Aziziye Mah. Piyade Sok. No:3 B Blok 7  
Çankaya/ANKARA

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 17/07/2017 tarih ve 57780 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi'de kayıtlı dilekçede Gaziosmanpaşa Mahallesi 4431 ada 31 ve 38 parsellerin imar durumuna ve son 3 yılda imar durumunda değişiklik olup olmadığına dair bilgi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

- 4431 ada 31 ve 38 parsellerin 1/5000 ölçekli Kat Rejim Planlarında 4 Katlı Konut Alanı kullanımında kaldığı,

- 31 sayılı parselin 09.04.1952 tarih ve 148 sayılı karar ile 3 ve 4 sayılı parsellerin tevhid edilmesi ile oluşturduğu, yapılaşma koşullarının Ayrik Nizam 4 kat olduğu, ön bahçe çekme mesafesinin 5 metre, yan bahçe çekme mesafelerinin ise 3'er metre olarak belirlendiği,

- 38 sayılı parselin Çankaya Belediye Encümeninin 28.12.1989 tarih ve 3194 sayılı kararı ile 14 ve 15 sayılı parsellerin tevhid edilmesi ile oluşturduğu, yapılaşma koşullarının Blok Nizam 4 kat olduğu, 38 sayılı parsel lehine 31 parsel aleyhine 188.12 m<sup>2</sup>'lik otopark ve geçiş için ittifak hakkı kurulduğu,

- Son 3 yıl içinde söz konusu parsellerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı, hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza  
Nejla ERTOĞRUL  
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:

- 1- 1/5000 ölçekli kat rejim planı örn. (1 sayfa)
- 2- parselasyon planı örn. (2 sayfa)



Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiş olup doğruluğu teyit edilmiştir.

✓ **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.

- 4431 ada, 31 no.lu parsel için, 22.04.2015 tarih, 2.806,69 m<sup>2</sup> kapalı alan için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- 4431 ada, 31 no.lu parsel için, 30.12.2015 tarih, 502/15 numaralı, 2.806,69 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "5 adet bağımsız bölüm (818,41 m<sup>2</sup> mesken, 180,15 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri ve 1808,13 m<sup>2</sup> ortak alan)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 4431 ada, 31 parsel için, 15.12.2015 tarih, 77/15 numaralı, iksa amaçlı verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 4431 ada, 31 no.lu parsel için, 13.11.2017 tarih, 637 numaralı, 2.806,69 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "5 adet bağımsız bölüm (818,41 m<sup>2</sup> mesken, 180,15 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri ve 1808,13 m<sup>2</sup> ortak alan)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

Ada Parsel	Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
4431 ada, 31 parsel	22.04.2015	2.806,69	15.12.2015	-	13.11.2017	2.806,69
			30.12.2015	2.806,69		

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Mustafa Kemal Mah. 2140. Cad. No: 18 İç Kapı No: 1 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren 4010312276 vergi numaralı Gökdem Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

**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; 4431 ada, 31 no.lu parsel üzerinde yer alan binanın 22.04.2015 tarihli "Mimari Proje"; 30.12.2015 tarih, 502/15 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 13.11.2017 tarih 637 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar 18.12.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. 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:** Gaziosmanpaşa Mahallesi Borazan Sokak No:7 / 1, 2, 3, 4 ve 5 Çankaya / Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar 4431 ada no.lu 31 parsel üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel Borazan Sokak'a cephelidir. Borazan sokak Ankara'nın merkezi noktalarından Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Arjantin Caddesi ve İran Caddesi'ne paralel konumdadır. 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.



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 Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
İran Caddesi	0,70 km
Atatürk Bulvarı	1,00 km
Kızılay	3,30 km

**BÖLÜM 5**  
**GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL**  
**BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Gaziosmanpaşa Mahallesi 4431 ada 31 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde Borazan Sokak No:7 / 1, 2, 3, 4 ve 5 Çankaya / Ankara adresinde yer almaktadır.

Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik açıdan ise dörtgen şekline sahiptir. Ana taşınmaz 4431 ada, 31 no.lu parselin, Borazan Sokak'a yaklaşık 21,00 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 4431 ada, 31 no.lu parsel üzerinde komşu parseli olan 4431 ada 38 parsel lehine yaklaşık 188,12 m<sup>2</sup> alanda otopark ve geçiş için irtifak hakkı tesis edilmiştir. 4431 ada, 38 parsel üzerinde yer alan binanın otoparkına değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinden geçiş sağlanacaktır.

Değerleme konusu ana taşınmazlar 4431 ada, 31 parsel üzerinde 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı bina bulunmaktadır. Tapu Müdürlüğü ve Çankaya Belediyesi'nde incelenen numarataj ve mimari projesine göre söz konusu binada 4., 3., ve 2. bodrum katlarda otopark ve ortak kullanım alanları yer almaktadır. 1. bodrum katta 4 no.lu bağımsız bölüm; zemin katta 5 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm; 2. normal katta 2 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal 3 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 4431 ada, 31 parsel üzerinde yer alan binanın inşaatı bitmiş olup söz konusu binaya ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Mevcut ve yasal durumda 4431 ada, 31 parsel üzerinde yer alan binanın 4. bodrum katı otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları ve 4431 ada, 38 parselde geçiş alanı yer almaktadır. 3. bodrum katta otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları, kazan dairesi ve 4431 ada, 38 parselde geçiş alanı yer almaktadır. 2. bodrum katta otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları yer almaktadır. 1. bodrum katta 4 no.lu bağımsız bölüm, elektrik sayaç odası, merdiven alanları ve binaya ait ortak depo alanları yer almaktadır. Zemin katta 5 no.lu bağımsız bölüm, bina giriş kapısı ve holü, merdiven alanları yer almaktadır. 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları yer almaktadır. 2. normal katta 2 no.lu ve merdiven alanları bağımsız bölüm yer almaktadır. 3. normal katta 3 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları yer almaktadır.

4 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 85,61 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup ebeveyn odası, yatak odası, giyinme odası, banyo ve içerisinde mutfak nişi bulunan yaşam alanı yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme ait iç duvarlar; ortak alanlar ile bağımsız bölümü ayıran duvarlar mevcutta örülmemiş olup shell&core teslim edileceği belirtilmiştir. 5 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 243,24 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. 2 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 242,77 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 246,79 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır.



Yapılan tespitlerde 4., 3. ve 2. bodrum katlarda yer alan otopark alanları mimari projeye uygun olduğu görülmüştür. Bağımsız bölümlerin yer aldığı 1. bodrum kat, zemin kat, 1., 2. ve 3. normal katlarda yer alan bağımsız bölüm ve ortak alanları ayıran ve bağımsız bölümlerin iç alanlarını ayıran iç duvarlar örülmemiştir. Söz konusu bağımsız bölümlere ait iç duvarlar; ortak alanlar ile bağımsız bölümü ayıran duvarlar mevcutta örülmemiş olup shell&core teslim edileceği belirtilmiştir

#### **Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özeti Tablosu**

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
1. Normal Kat	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	243,24
2. Normal Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	242,77
3. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	246,79
1. Bodrum Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	85,61
Zemin Kat	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	180,15
<b>TOPLAM</b>			<b>998,56</b>

#### **5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri**

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 kat (4 bodrum + zemin + 3 normal)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.806,68 m <sup>2</sup> (Yasal Durum)
Yaşı	0
Dış Cephe	Prekast ve Granit Cephe Kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (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.

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır. Taşınmazların inşaa süreci devam etmektedir.

Kullanım Amacı	Konut ve Dükkan (Yasal duruma göre)
Alanı	998,56 m <sup>2</sup> (Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı) (Yasal Durum)
Zemin	Şap
Duvar	Kaba sıva
Tavan	Beton
Aydınlatma	-

#### 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Borazan sokak Ankara'nın merkezi noktalarından Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Arjantin Caddesi ve İran Caddesi'ne paralel konumdadır.
- 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 eğimli, geometrik açıdan ise dikdörtgen şekline sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 4431 ada, 31 parsel Arjantin Caddesi'ne yaklaşık 200,00 m uzaklıkta olup Borazan Sokak'a yaklaşık 21,00 m cephesi bulunmaktadır.
- Ana taşınmaz üzerinde 4431 ada, 38 parsel lehine, 4431 ada, 31 parsel aleyhine; 4431 ada, 31 parsel üzerinde otopark ve geçişi için irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Shell&Core olarak satılacak ya da kiralanacaktır.

**BÖLÜM 6**  
**SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlar Ankara'nın merkezi ve prestijli yerleşim alanı içerisinde yer almakta olup bölge cazibesini halen korumaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı gayrimenkullerin otopark imkanları bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu ana taşınmazlardan 4431 ada, 38 parsel lehine, 4431 ada, 31 parsel aleyhine; 4431 ada, 31 parsel üzerinde otopark ve geçişi için irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- Söz konusu parsel sokak cephelidir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu ana taşınmaz konut ve ticari alanların yoğun olduğu bir bölge yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede eski yapılaşma nedeni ile eski yapıların sayısı çok miktarda olup yeni inşaa edilen 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 karşılaştırılmalı 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 yansıtmaya 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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 50,00 m uzaklıkta, Arjantin Caddesi üzerinde 5 katlı apartmanın 1. normal katta	Ofis	Satılık	130,00	575.000	4.423	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Daha eski binada yer almaktadır.</li> <li>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde 7 katlı iş merkezinin 4. normal katında yer alan	Ofis	Satılık	260,00	1.700.000	6.538	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* İş merkezi içinde yer almaktadır.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
3	Değerleme konusu taşınmazkara yakın konumda, İran Caddesi üzerinde yer alan 5. normal katında yer alan	Konut	Satılık	210,00	2.100.000	10.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Daha iyi konumdadır.</li> <li>*Yapı Kredi Koray Projesi'nde yer almaktadır.</li> <li>* Daha iyi konfor koşullarına sahiptir.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Boğaz Sokak üzerinde yer alan 2. normal katında yer alan	Ofis	Satılık	180,00	780.000	4.333	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Daha kötü konumda yer almaktadır.</li> <li>* Daha eski binada yer almaktadır.</li> <li>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nenehatun Caddesi üzerinde 1. normal katta yer alan	Ofis	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	110,00	425.000	3.864	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Çok daha kötü konumdadır.</li> <li>* Daha eski yapıdır.</li> <li>*Yenileme masrafları gerekmektedir.</li> <li>*Yapı kalitesi oldukça düşüktür.</li> <li>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>

### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede bağımsız bölümler genel olarak konut niteliğinde olmasına rağmen, bölgenin merkezi konumu nedeni ile konuttan ofis kullanımına hızlı bir dönüş süreci vardır. Pazarda ofis ve konut niteliğine sahip bağımsız bölümler, satış işleminden daha çok kiralamaya konu olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu bilgiler göz önüne alındığında değerlendirme konusu taşınmazların kullanım alanları, teslim şekli, caddeye yakınlıkları, buldukları kat, otopark imkanları, yapı kalitesi ve yapı yaşı gibi özelliklerinden dolayı m<sup>2</sup> birim değerinin 6.500-7.250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.



• Ofis / Konut Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nenehatun Caddesi'nde 3. normal katta yer alan	Ofis	Kiralık	250,00	6.000	24,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Daha kötü konumdadır.</li> <li>* Daha eski yapıdır.</li> <li>* Konfor koşulları daha kötüdür.</li> </ul>
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Arjantin Caddesi üzerinde yer alan 2. bodrum katta yer alan	Ofis	Kiralık	300,00	14.000	46,60	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Kotta yer almaktadır.</li> <li>* Açık ofis lüks tarzında dekore edilmiştir.</li> <li>* Konfor koşulları daha iyidir.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Tunus Caddesi üzerinde yer alan 4. normal katta yer alan	Ofis	Kiralık	300,00	15.000	50,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Daha iyi konumda yer almaktadır.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Eski yapıdır.</li> </ul>
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kader Sokak'ta 2. normal katta yer alan	Ofis	Kiralık	175,00	6.000	34,30	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Daha iyi konumda yer almaktadır.</li> <li>* Eski yapıdır.</li> <li>* Konfor koşulları daha kötüdür.</li> </ul>
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İnan Caddesi üzerinde yer alan	Ofis	Kiralanmış (1,5 yıl önce)	400,00	15.000	37,50	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Daha iyi konumdadır.</li> <li>* Benzer yapı kalitesine sahiptir.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>

**Değerlendirme:**

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede bağımsız bölümler genel olarak konut niteliğinde olmasına rağmen, merkezi konumu nedeni ile konuttan ofis kullanımına hızlı bir dönüş süreci vardır. Bölgede yapılan kiralama ve değerlendirme konuları taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların konumu, bulunduğu kat, teslim şekli, kapalı alanı, yapı kalitesi vb durumlar göz önünde bulundurulduğunda 35,00-42,00 TL/m<sup>2</sup>/ay birim fiyat aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

## Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Tunali Hilmi Caddesi üzerinde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılık	65,00	2.000.000	30.769	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Çok daha iyi konumda yer almaktadır.</li> <li>* Uzun süredir satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.</li> <li>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
2	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Tunali Hilmi Caddesi üzerinde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılık	180,00	5.000.000	27.777	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Daha iyi konumdadır.</li> </ul>
3	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde tek katlı	Dükkan	Satılık	150,00	2.250.000	14.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Daha kötü konumda yer almaktadır.</li> <li>* Eski yapıda yer almaktadır.</li> <li>* Bakımsızdır.</li> <li>* Acil satılıktır.</li> </ul>
4	Değerleme taşınmazlara yakın konumda KARUM Alışveriş Merkezi'nde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2 ay önce)	70,00	850.000	12.143	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Benzer konumdadır.</li> <li>* Bakımsızdır.</li> <li>* Daha kötü konumdadır.</li> <li>* Alışveriş merkezi içerisinde yer almaktadır.</li> <li>* Acil satışa konu olmuştur.</li> <li>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
5	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Tunali Hilmi Caddesi üzerinde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2,5 yıl önce)	120,00	1.500.000	12.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Çok daha iyi konumdadır.</li> <li>* Eski yapıda yer almaktadır.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Konfor koşulları daha kötüdür.</li> </ul>

### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede dükkan satış rakamlarının belirlenmesinde genellikle bulunduğu cadde, büyüklüğü, binanın durumu, yaşı, caddede olan cephe uzunluğu gibi etkenlerin dikkate alındığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan dükkan niteliğinde olan bağımsız bölümün, sokak cephesi, büyüklüğü, binanın yeni olması, Borazan Sokak'a cephesi bulunması gibi nedenlerle brüt alan m<sup>2</sup> birim değerinin 13.750-14.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

### Dükkan Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	250,00	16.000	64,00	* Pazarlık payı mevcuttur. * Benzer konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir * Bakımsızdır. * Daha iyi konumdadır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Filistin Caddesi ve Arjantin Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	300,00	24.500	81,67	* Pazarlık payı mevcuttur. * Köşe parseldir. * Daha iyi konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde yer alan 150,00 m <sup>2</sup> zemin kat, 200,00 m <sup>2</sup> bodrum olmak üzere toplam 350,00 m <sup>2</sup>	Dükkan	Kiralık	350,00	16.500	47,14	* Eski binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha iyi konumdadır.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	254,00	20.000	79,00	* Pazarlık payı bulunmamaktadır. * Benzer konumda yer almaktadır. * Eski binadadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha iyi konumdadır.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi'nde 3 ay önce kiracısı çıkmış	Dükkan	Kiralanmış (Yaklaşık 1,5 yıl önce)	400,00	25.000	62,50	* Eski binada yer almaktadır. * Büyük alana sahiptir. * Ticari potansiyelin daha yoğun olduğu kısımdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha iyi konumdadır.

### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama incelemelerinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Dükkan kiralama alanı, dükkanın durumu ve yaşı, caddeye/sokağa olan cephe uzunluğu gibi etkenler dikkate alınmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın cadde cephesi, büyüklüğü, binanın yeni olması, Arjantin Caddesi'ne yakın olması gibi nedenlerle m<sup>2</sup> kira birim değerinin 60,00-65,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisiye ulaşılmıştır.

Satılık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	4.423	6.538	10.000	4.333	3.864
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	25%	0%	0%	0%	25%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	1%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	20%	-5%	10%	12%
	Bina Yaşı/Kalitesi	25%	0%	0%	25%	25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	15%	0%	0%	20%	25%
	Teslim Şekli	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	-20%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6.303	6.832	6.175	6.283	7.415

Kiralık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	24,00	46,60	50,00	34,30	37,50
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	20%	0%	0%	0%	10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	25%	0%	-15%	-5%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	15%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	5%	5%	10%	10%
	Teslim Şekli	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	20%	-5%	0%	10%	0%
Düzeltilmiş Değer		37	44	41	37	40

Satılık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL /m <sup>2</sup> )	30.769	27.777	14.000	14.286	12.500
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-15%	0%	15%	15%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	10%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	20%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-20%	-25%	-20%	10%	-30%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	15%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	10%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	0%	5%	-25%	5%
	Konfor Koşulları	0%	-10%	0%	0%	15%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>13.665</b>	<b>16.250</b>	<b>16.100</b>	<b>16.310</b>	<b>16.200</b>

Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	64,00	81,67	47,14	79,00	62,50
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	15%	10%	25%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	15%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-20%	-8%	-10%	-25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	10%	20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	8%	10%	5%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>66</b>	<b>71</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

✓ **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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
4431 Ada, 31 Parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	243,24	7.250	1.760.000
	2 No.lu bağımsız bölüm	242,77	7.000	1.700.000
	3 No.lu bağımsız bölüm	246,79	7.000	1.730.000
	4 No.lu bağımsız bölüm	85,61	6.500	560.000
	5 No.lu bağımsız bölüm	180,15	14.000	2.520.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>8.270.000</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>8.270.000</b>

*NOT: Değerleme konusu ana taşınmazın siqortaya esas değeri 2.352.006 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**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İnan Caddesi üzerinde yer alan konut niteliğine sahip ofis olarak kullanılan bağımsız bölüm 12.250 TL/m<sup>2</sup>/ay bedelle kiralanmış, 2.100.000 TL bedelle satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 12.250 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.100.000 = 0,07$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin ofisler için 40,00 - 45,00 TL/ay, Kapitalizasyon oranı % 7 olarak kabul edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde yer alan dükkan niteliğindeki 254,00 m<sup>2</sup> alana sahip bağımsız bölüm 20.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Bölgede yapılan araştırmalarda söz konusu gayrimenkulün bedelle satılmış, 4.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.000.000 = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin dükkanlar için 60,00-65,00 TL/ay, Kapitalizasyon oranı % 6,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ						
Ada Parsel	Bağımsız Bölüm	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Değeri (TL)
4431 Ada, 38 Parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	243,24	42	10.216,08	7,00%	1.751.328
	2 No.lu bağımsız bölüm	242,77	41	9.953,57	7,00%	1.706.326
	3 No.lu bağımsız bölüm	246,79	41	10.118,39	7,00%	1.734.581
	4 No.lu bağımsız bölüm	85,61	35	2.996,35	7,00%	513.660
	5 No.lu bağımsız bölüm	180,15	65	11.709,75	6,00%	2.341.950
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>8.047.845</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>						<b>8.050.000</b>

#### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi uygulanmamıştır.

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazlara 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 değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu ana taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut ve Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

#### 7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### 7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümler "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir. Taşınmazlar 18.12.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> '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%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'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 taşınmazlar üzerinde 4431 ada, 38 parsel lehine 188,12 m<sup>2</sup> sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı bulunmaktadır. Söz konusu irtifak hakkı 29.12.2014 tarihinde başlamakta olup 99 yıl süre ile 05.12.2113 tarihine kadar geçerlidir. İrtifak hakkı sebebiyle 4431 ada 38 parsel üzerinde bulunan binanın otoparkına geçiş 4431 ada 31 parsel üzerinde yer alan binanın otopark alanından sağlanacaktır. Söz konusu parsel üzerinden diğer parselde geçiş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının ( c)ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır
- **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, Çankaya Belediyesi'nin 23.03.1976 gün ve 31 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve bakanlığın 26.04.1976 gün ve 06011322822/4305 sayılı yazısı ile onaylanmış "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 4431 ada, 31 no.lu parsel üzerinde yer alan binanın 22.04.2015 tarihli "Mimari Proje"; 30.12.2015 tarih, 502/15 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 13.11.2017 tarih 637 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar 18.12.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. 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 bulunmaktadır. Taşınmazlar 18.12.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçerek yasal süreçleri tamamlamıştır. Konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin "konut", 5 no.lu bağımsız bölümün "dükkan" 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	8.270.000
Gelir Yaklaşımı	8.050.000

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

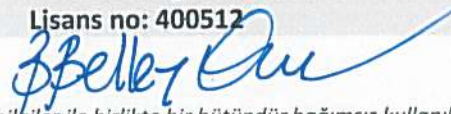
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.270.000 TL	Sekizmilyonikiyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.183.600 TL	Dokuzmilyonyüzseksenüçbinaltıyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	44.994 TL	Kırkdörtbindokuzyüzdoksandört-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	49.765 TL	Kırkdokuzbinyediyüztatmışbeş-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Muhammed Said YILMAZ

Bilge KALYONCU  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484



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 Onaylı İmar Durum Belgesi

4 Yapı Ruhsatları


5 Yapı Kullanma İzin Belgesi



6 Fotoğraflar

7 Özgeçmişler


8 SPK Lisansları



## Ek 1: Tapu Belgeleri



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Arda No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
19815A2A	4431	31	3 Katlı Betonarme Merkezi Ofis ve İşyeri ve Arsa	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı				Belirli değildir			
Zemin Notları No: 98-549978							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Blm. No.
0,00		KONUT		130583		1 KAT	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Eđinme Sebebi						
	31 Jun KM ile Geçiş Ve Class Değişliği İşleminden. YÖN PLANI Yatırım Planı - 26/05/2017						
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldel	Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiel	
Gilt No.	9413	38	3676		18/12/2017	GIR No.	
Sahife No.	 <p>Sahife Uygundur. İsmail KARACAYIR Yerliki Şahit Yardımcısı</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: İktisadi İşlemler Kanununa göre, bu belgeye ilişkin olarak, tapu siciline kaydedilmiştir. Tapu Sicilinde kaydedilmiştir. Tapu Sicilinde kaydedilmiştir.							
DMO Başarı İht. Ltd.							
Dünya Restorasyon İşletme ve Yatırım A.Ş. bünyesinde							
Stok No: 199							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA						
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevki							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
129B13/A2A	4431	31	3 Katlı Betonarme Meşken Döş ve İşleri ve Arnavt				584,00 m <sup>2</sup>	
Sınır	Planındadır							
Zemin Sistem No : 96459979								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim No.	
0,00		KONUT		130,584		3 KAT	2	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kıdım KM no Üçüncü Ve Dördüncü İşlemlerinden YON PLANI Yürürlük Tarihi : 26/05/2017						
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		93413	36	3677		18/12/2017	Cilt No.	
Sahife No.		 Bülent KARACAYIB Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih		NOT : Belgelerin geçerliliği için bu belgeyi noterden tasdik ettirilmelidir. ** Belgelerin geçerliliği için bu belgeyi noterden tasdik ettirilmelidir. bil-icent				Tarih		
DİM Basım İşl. Mtd								
Döner Sermaye İşlemleri Karşılığında Devredilmektedir								
Stok No 199								



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
	İlçesi	ÇANKAYA							
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
02B13A2A	4431	31	3 Katt. Betonarme Merdiven Çifti ve İyeni ve Arası				584.00 m <sup>2</sup>		
Sınırı	Planlıdır		Zemin Sistem No - 96110000						
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK			<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.		
0.00		KONUT		14.05%		1.041			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edimsi Sebebi	Kİ dan EM ile Geçen Ya Çam Döğyıklığı İyleninden YIN PLANI Yatırım Planı - 26/05/2017							
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.		93415	38	3678		16/12/2017	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
DMD Eran İst. Ltd.		Diğer Sermaye İşlemleri taraf ndan buhar İyeyir.					Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
129B13A2A	4431	31	3 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri ve Arsa	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 96349976							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		KONUT		62584		1	1000004
Edinme Sebebi		K1 dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde: YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 26.05.2017					
Sahibi		ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		03413	18	3679		18/12/2017	Cilt No.
Sahife No.		<p>Sigilin Uygunudur.</p> <p><b>Levent KARACAYIR</b></p> <p>Yüküklü Şahıs Yardımcısı</p> 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>EMO Sistem İgt. Mtd. Döner Sermaye İşletmecisi Tarafından Tasit Edilmiştir. Stok No: 199</p>							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
139B13A2A	4431	31	5 Kalkınım Amaçlı Mesken Olas ve İlgili ve Arsa	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı				Planındadır			
Zemli Sistem No : 96.109977							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVLET MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.00		Dükkan		100/584		ZEMİN	5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KİMLERİNDEN KİMLERİNE GEÇİŞ VE CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMLERİNİN YÖN PLANI Yönetim Planı : 26/05/2017						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	ATAKİLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tan						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	95413	28	3680		18/12/2017	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Sicil No: Uygunluk</p> <p>Fatih KARACAYILMAZ</p> <p>Yerel Yönetim Yetkilisi</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyet hakkı devri için Tapu Sicil Kanunu'nun 402/1 maddesi uygulanmalıdır. ** İşbu Kanun'un 402/1 maddesi gereğince, mülkiyet devri Tapu Sicil Kanunu'nun 402/1 maddesiyle yapılır.</p>							
DİM Ö Basım İşç. Mt.			Diğer Sermaye İşlemleri Kurulundan haberdirimizdir			Stok No 199	

## Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Kiri Malikler	Adu/Parcel	443131
Zemin No	4633993	Yatırım	191.00 m2
B / İzin	ANKARA ÇAMLIYATI	Alan Yüz. Nispeti	3 Kati Dairesine Mülkleri Olmayan İyili ve Arama
Konut Adı	Çankaya T3	Mülk/Konut/İzin - B.B.No	11233023 / (İlgili B.B.No 1)
Mahalle / Köy Adı	GAYRİMENKUL MÜHÜR	Alan Pas/Payda	42544
Merkezi		Bag. Böl. Nispeti	157017
Çıkış / Sayfa No	11 / 1078		
Kayıt Durumu	Aktif		

### TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Mülk / Lokasyon	Tarih - Yorum	Ticaret Sicili - Tarih - Yorum
1000000	Vicinity Plan: 2000/2017 (Çoklu Yarı 010/2017, Alan Yarı 010/2017 - Sibi)		10/12/2017 - 11904	--
1000000	EMM Çarşı		10/12/2017 - 01411	--
1000000	Diğer İrtifa Etiler: 4431 ada 30 parselde 33 parsel alanına 191.00 m2 alanına sınırlı ve sınırlı alan için Etiler İrtifa Etilerinden (Çoklu Yarı 2012/2014 Alan Yarı 010/2017 - Sayı 99 Y 1)	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	29/12/2014 - 10229	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sonuç No	Mülk	Etiler No	Alan Pas/Payda	Merkezi	Edinme Tarihi - Tarih - Yorum	Ticaret Sicili - Tarih - Yorum
1000000	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1534			Kat Mülkiyeti - 10/12/2017 - 11904	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Kiri Malikler	Adu/Parcel	443131
Zemin No	4633993	Yatırım	191.00 m2
B / İzin	ANKARA ÇAMLIYATI	Alan Yüz. Nispeti	3 Kati Dairesine Mülkleri Olmayan İyili ve Arama
Konut Adı	Çankaya T3	Mülk/Konut/İzin - B.B.No	11233023 / (İlgili B.B.No 1)
Mahalle / Köy Adı	GAYRİMENKUL MÜHÜR	Alan Pas/Payda	42544
Merkezi		Bag. Böl. Nispeti	157017
Çıkış / Sayfa No	11 / 1078		
Kayıt Durumu	Aktif		

### TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Mülk / Lokasyon	Tarih - Yorum	Ticaret Sicili - Tarih - Yorum
1000000	Vicinity Plan: 2000/2017 (Çoklu Yarı 010/2017, Alan Yarı 010/2017 - Sibi)		10/12/2017 - 11904	--
1000000	EMM Çarşı		10/12/2017 - 01411	--
1000000	Diğer İrtifa Etiler: 4431 ada 30 parselde 33 parsel alanına 191.00 m2 alanına sınırlı ve sınırlı alan için Etiler İrtifa Etilerinden (Çoklu Yarı 2012/2014 Alan Yarı 010/2017 - Sayı 99 Y 1)	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	29/12/2014 - 10229	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sonuç No	Mülk	Etiler No	Alan Pas/Payda	Merkezi	Edinme Tarihi - Tarih - Yorum	Ticaret Sicili - Tarih - Yorum
1000000	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1534			Kat Mülkiyeti - 10/12/2017 - 11904	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Kiri Malikler	Adu/Parcel	443131
Zemin No	4633993	Yatırım	191.00 m2
B / İzin	ANKARA ÇAMLIYATI	Alan Yüz. Nispeti	3 Kati Dairesine Mülkleri Olmayan İyili ve Arama
Konut Adı	Çankaya T3	Mülk/Konut/İzin - B.B.No	11233023 / (İlgili B.B.No 1)
Mahalle / Köy Adı	GAYRİMENKUL MÜHÜR	Alan Pas/Payda	42544
Merkezi		Bag. Böl. Nispeti	157017
Çıkış / Sayfa No	11 / 1078		
Kayıt Durumu	Aktif		

### TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Mülk / Lokasyon	Tarih - Yorum	Ticaret Sicili - Tarih - Yorum
1000000	Vicinity Plan: 2000/2017 (Çoklu Yarı 010/2017, Alan Yarı 010/2017 - Sibi)		10/12/2017 - 11904	--
1000000	EMM Çarşı		10/12/2017 - 01411	--
1000000	Diğer İrtifa Etiler: 4431 ada 30 parselde 33 parsel alanına 191.00 m2 alanına sınırlı ve sınırlı alan için Etiler İrtifa Etilerinden (Çoklu Yarı 2012/2014 Alan Yarı 010/2017 - Sayı 99 Y 1)	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	29/12/2014 - 10229	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sonuç No	Mülk	Etiler No	Alan Pas/Payda	Merkezi	Edinme Tarihi - Tarih - Yorum	Ticaret Sicili - Tarih - Yorum
1000000	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1534			Kat Mülkiyeti - 10/12/2017 - 11904	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - Sİİ var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Adı/Parça	: 4033/39
Zemin No	: 9035000	Yatılım	: 34100 m2
B / Bp	: ANKARA/ANKARA YA	Alan Yarı Sayısı	: 1 Katlı Beşerleşme-Mükata'at ve İpotek ve Zemin
Kurum Adı	: Çankaya TİM	Müş.Kat/Ölçü - B.E.No	: -/3.E.07 - (Dış Bölge No 3)
Mutahid / Blok Adı	: GAZİEMANPAZASI Blok	Alan Pay Payda	: 1/2004
Merkezi	: -	Dış Böl. No/Ölç	: 4370/3
ÇİM / Sayfa No	: 38 / 3473		
Kayıt Durumu	: Aktif		

**TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

Sİİ	Acıklama	Metre / Lektör	Tarih - Yürürlük	İrtifak Şehide - Tarih - Yet.
Beyan	Yatırım Planı - 3049/2017 (Şişli) Tarih: 07/01/2017, Başlı Tarih: 07/01/2017		08/07/2017 - 07/08	-
Beyan	KİM ve Çevresel		08/12/2017 - 03/12	-
İrtifak	Dış Bölge No/Ölçü: 4433 ve 35 parselde 33 parsel alanında 148,37 m2 alanında mevcut ve yapı için arifid blokta kurulu olan (Şişli) Alan: 2912/2014, Başlı Tarih: 07/12/2013 - Alan: 99 Y.3		08/12/2014 - 02/15	-

**MÜKATELİ BİLGİLERİ**

Sıra No	Matik	İhtisap No	Alan Pay Payda	Notlar	Edinme Tarihi - Tarih - Yet.	Tarifi Şehide - Tarih - Yet.
0004043	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAK			04.05.2014 Tarih - 14/05/2017 - 07/08	-

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - Sİİ var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Adı/Parça	: 4033/39
Zemin No	: 9035000	Yatılım	: 34100 m2
B / Bp	: ANKARA/ANKARAYA	Alan Yarı Sayısı	: 1 Katlı Beşerleşme-Mükata'at ve İpotek ve Zemin
Kurum Adı	: Çankaya TİM	Müş.Kat/Ölçü - B.E.No	: -/3.E.07 - (Dış Bölge No 3)
Mutahid / Blok Adı	: GAZİEMANPAZASI Blok	Alan Pay Payda	: 1/2004
Merkezi	: -	Dış Böl. No/Ölçü	: 4370/3
ÇİM / Sayfa No	: 38 / 3473		
Kayıt Durumu	: Aktif		

**TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

Sİİ	Acıklama	Metre / Lektör	Tarih - Yürürlük	İrtifak Şehide - Tarih - Yet.
Beyan	Yatırım Planı - 2649/2017 (Şişli) Tarih: 07/01/2017, Başlı Tarih: 07/01/2017		08/07/2017 - 07/08	-

Rapor Tarihi: 08.12.2017 14:09

Beyan	KİM ve Çevresel		08/12/2017 - 03/12	-
İrtifak	Dış Bölge No/Ölçü: 4433 ve 35 parselde 33 parsel alanında 148,37 m2 alanında mevcut ve yapı için arifid blokta kurulu olan (Şişli) Alan: 2912/2014, Başlı Tarih: 07/12/2013 - Alan: 99 Y.3		08/12/2014 - 02/15	-

**MÜKATELİ BİLGİLERİ**

Sıra No	Matik	İhtisap No	Alan Pay Payda	Notlar	Edinme Tarihi - Tarih - Yet.	Tarifi Şehide - Tarih - Yet.
0004043	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAK			04.05.2014 Tarih - 14/05/2017 - 07/08	-

\* Tevizi edilen yerler ve beyanlar sah elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi: 08.12.2017  
Sıra No: 2017/147  
Kamusal Yürürlük  
08.12.2017  
Bilgi ÇİMEN  
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi: 08.12.2017 14:09

## Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi

E-İMZA

İMZA



T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ANKARA

Sayı : 53849070-310.01.03  
Konu : 4431 Ada 31 ve 38 Parseller

Sayın MUHAMMED SAİD YILMAZ  
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Aziziye Mah. Piyade Sok. No:3 B Blok 7  
Çankaya/ANKARA

İlgi : Müdürlüğümüz evrağına 17/07/2017 tarih ve 57780 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi'de kayıtlı dilekçede Gaziosmanpaşa Mahallesi 4431 ada 31 ve 38 parsellerin imar durumuna ve son 3 yılda imar durumunda değişiklik olup olmadığına dair bilgi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

- 4431 ada 31 ve 38 parsellerin 1/5000 ölçekli Kat Rejim Planlarında 4 Katlı Konut Alanı kullanımında kaldığı,
- 31 sayılı parselin 09.04.1952 tarih ve 148 sayılı karar ile 3 ve 4 sayılı parsellerin tevhid edilmesi ile oluşturduğu, yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam 4 kat olduğu, ön bahçe çekme mesafesinin 5 metre, yan bahçe çekme mesafelerinin ise 3'er metre olarak belirlendiği,
- 38 sayılı parselin Çankaya Belediye Encümeninin 28.12.1989 tarih ve 3194 sayılı kararı ile 14 ve 15 sayılı parsellerin tevhid edilmesi ile oluşturduğu, yapılaşma koşullarının Blok Nizam 4 kat olduğu, 38 sayılı parsel lehine 31 parsel aleyhine 188.12 m<sup>2</sup>'lik otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulduğu,
- Son 3 yıl içinde söz konusu parsellerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı, hususları tespit edilmiştir.

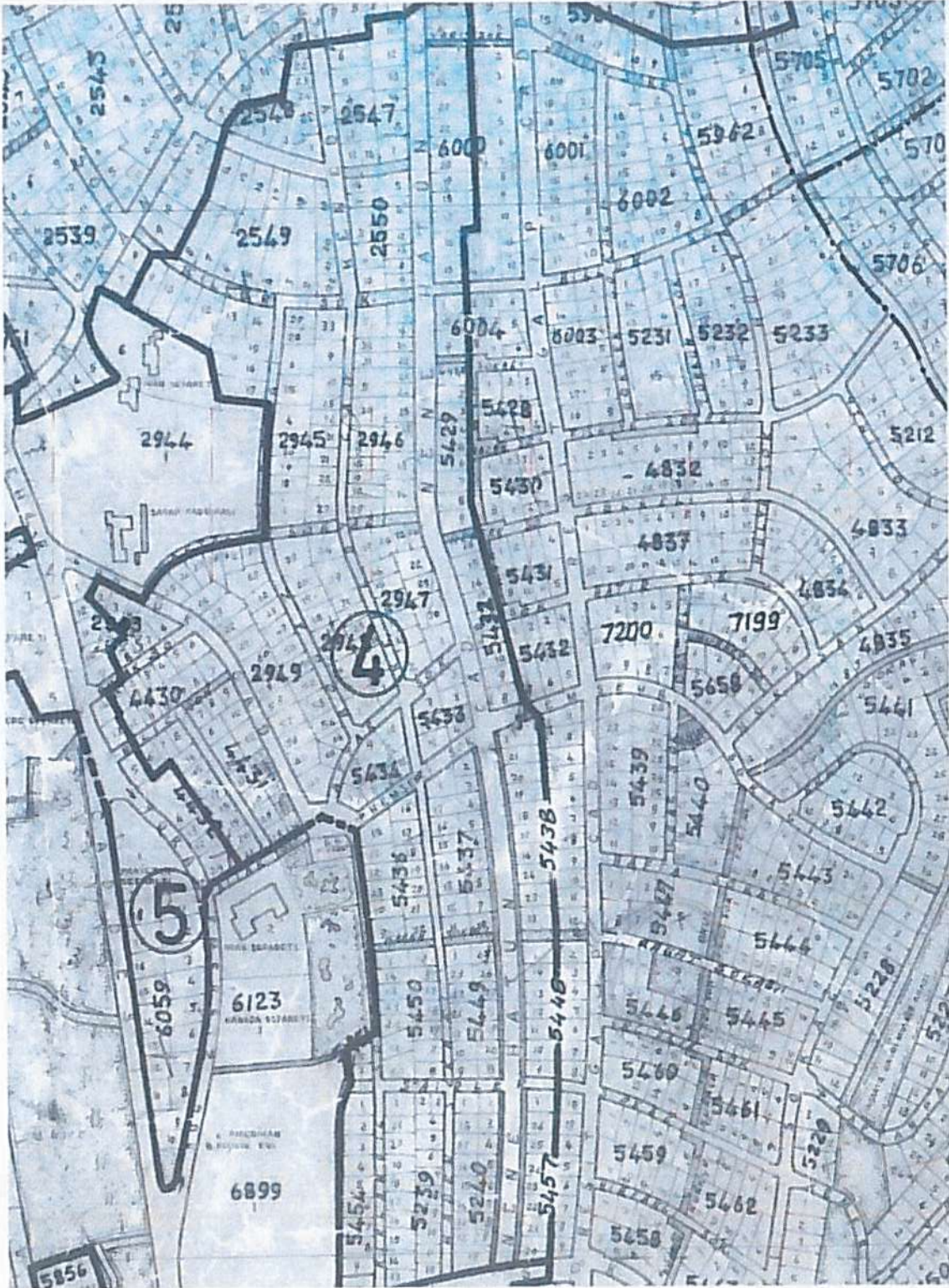
Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza  
Nejla ERTOĞRUL  
İmar ve Şehircilik Müdür V.

- Ek:
- 1- 1/5000 ölçekli kat rejim planı örn. (1 sayfa)
  - 2- parselasyon planı örn. (2 sayfa)

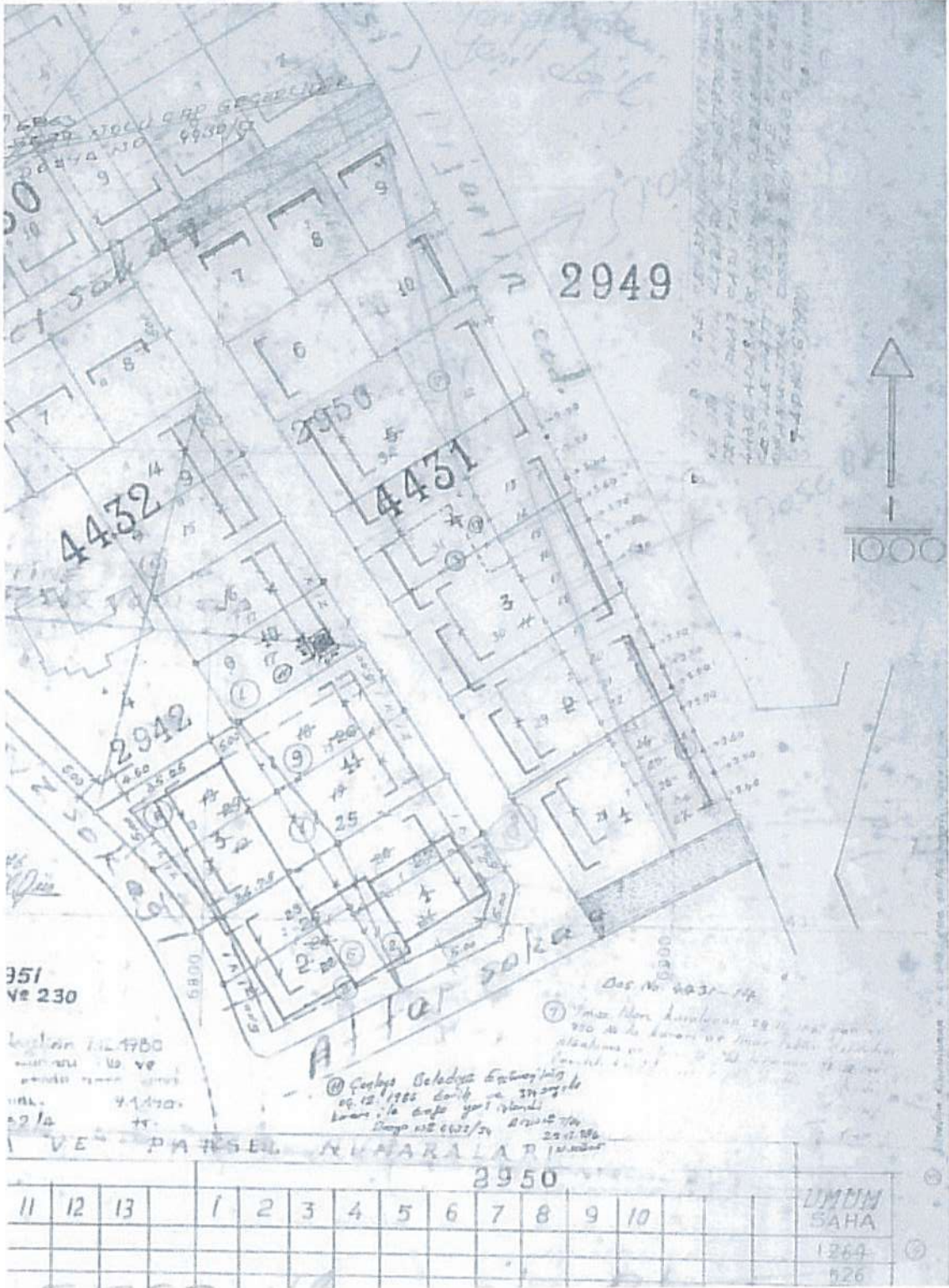
Evrakı Doğrulamak İçin: <http://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6P335VK>  
Adres: Ziya Gökalp Cad. No 31 A-1 Blok Kat:2 Kuruluş / Ankara Bilgi için : Ayye Özlem GÜNDOZ  
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55 Üçüncü : Şehir Plancısı  
Elektronik Ağ: www.cankaya.bel.tr











**Ek 4: Yapı Ruhsatları**

YAPI RUHSATI																																							
1. Yapılaşma Alanı Durumu		2. Yapılaşma Alanı Durumu		3. Yapılaşma Alanı Durumu		4. Yapılaşma Alanı Durumu		5. Yapılaşma Alanı Durumu		6. Yapılaşma Alanı Durumu																													
31.12.2015	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15	30.12.15																												
<table border="1"> <tr> <td>1. Adres</td> <td>2. Adres</td> <td>3. Adres</td> <td>4. Adres</td> <td>5. Adres</td> <td>6. Adres</td> <td>7. Adres</td> <td>8. Adres</td> <td>9. Adres</td> <td>10. Adres</td> <td>11. Adres</td> <td>12. Adres</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>												1. Adres	2. Adres	3. Adres	4. Adres	5. Adres	6. Adres	7. Adres	8. Adres	9. Adres	10. Adres	11. Adres	12. Adres	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				
1. Adres	2. Adres	3. Adres	4. Adres	5. Adres	6. Adres	7. Adres	8. Adres	9. Adres	10. Adres	11. Adres	12. Adres																												
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...																												
<table border="1"> <tr> <td>13. İzin alanı</td> <td>14. İzin alanı</td> <td>15. İzin alanı</td> <td>16. İzin alanı</td> <td>17. İzin alanı</td> <td>18. İzin alanı</td> <td>19. İzin alanı</td> <td>20. İzin alanı</td> <td>21. İzin alanı</td> <td>22. İzin alanı</td> <td>23. İzin alanı</td> <td>24. İzin alanı</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>												13. İzin alanı	14. İzin alanı	15. İzin alanı	16. İzin alanı	17. İzin alanı	18. İzin alanı	19. İzin alanı	20. İzin alanı	21. İzin alanı	22. İzin alanı	23. İzin alanı	24. İzin alanı	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				
13. İzin alanı	14. İzin alanı	15. İzin alanı	16. İzin alanı	17. İzin alanı	18. İzin alanı	19. İzin alanı	20. İzin alanı	21. İzin alanı	22. İzin alanı	23. İzin alanı	24. İzin alanı																												
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...																												
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin																																
<table border="1"> <tr> <td>25. İzin alanı</td> <td>26. İzin alanı</td> <td>27. İzin alanı</td> <td>28. İzin alanı</td> <td>29. İzin alanı</td> <td>30. İzin alanı</td> <td>31. İzin alanı</td> <td>32. İzin alanı</td> <td>33. İzin alanı</td> <td>34. İzin alanı</td> <td>35. İzin alanı</td> <td>36. İzin alanı</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>												25. İzin alanı	26. İzin alanı	27. İzin alanı	28. İzin alanı	29. İzin alanı	30. İzin alanı	31. İzin alanı	32. İzin alanı	33. İzin alanı	34. İzin alanı	35. İzin alanı	36. İzin alanı	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				
25. İzin alanı	26. İzin alanı	27. İzin alanı	28. İzin alanı	29. İzin alanı	30. İzin alanı	31. İzin alanı	32. İzin alanı	33. İzin alanı	34. İzin alanı	35. İzin alanı	36. İzin alanı																												
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...																												
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri				Yapı ile İlgili Özellikler																																			
<table border="1"> <tr> <td>37. Özellik</td> <td>38. Özellik</td> <td>39. Özellik</td> <td>40. Özellik</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>				37. Özellik	38. Özellik	39. Özellik	40. Özellik	...	...	...	...	<table border="1"> <tr> <td>41. Özellik</td> <td>42. Özellik</td> <td>43. Özellik</td> <td>44. Özellik</td> <td>45. Özellik</td> <td>46. Özellik</td> <td>47. Özellik</td> <td>48. Özellik</td> <td>49. Özellik</td> <td>50. Özellik</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>								41. Özellik	42. Özellik	43. Özellik	44. Özellik	45. Özellik	46. Özellik	47. Özellik	48. Özellik	49. Özellik	50. Özellik	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
37. Özellik	38. Özellik	39. Özellik	40. Özellik																																				
...	...	...	...																																				
41. Özellik	42. Özellik	43. Özellik	44. Özellik	45. Özellik	46. Özellik	47. Özellik	48. Özellik	49. Özellik	50. Özellik																														
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...																														
Yapının Teknik Özellikleri																																							
<table border="1"> <tr> <td>51. Özellik</td> <td>52. Özellik</td> <td>53. Özellik</td> <td>54. Özellik</td> <td>55. Özellik</td> <td>56. Özellik</td> <td>57. Özellik</td> <td>58. Özellik</td> <td>59. Özellik</td> <td>60. Özellik</td> <td>61. Özellik</td> <td>62. Özellik</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>												51. Özellik	52. Özellik	53. Özellik	54. Özellik	55. Özellik	56. Özellik	57. Özellik	58. Özellik	59. Özellik	60. Özellik	61. Özellik	62. Özellik	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				
51. Özellik	52. Özellik	53. Özellik	54. Özellik	55. Özellik	56. Özellik	57. Özellik	58. Özellik	59. Özellik	60. Özellik	61. Özellik	62. Özellik																												
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...																												
Yapı Projeleri																																							
<table border="1"> <tr> <td>63. Proje</td> <td>64. Proje</td> <td>65. Proje</td> <td>66. Proje</td> <td>67. Proje</td> <td>68. Proje</td> <td>69. Proje</td> <td>70. Proje</td> <td>71. Proje</td> <td>72. Proje</td> <td>73. Proje</td> <td>74. Proje</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>												63. Proje	64. Proje	65. Proje	66. Proje	67. Proje	68. Proje	69. Proje	70. Proje	71. Proje	72. Proje	73. Proje	74. Proje	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...				
63. Proje	64. Proje	65. Proje	66. Proje	67. Proje	68. Proje	69. Proje	70. Proje	71. Proje	72. Proje	73. Proje	74. Proje																												
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...																												

**Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi**

<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ</b>		100032000			
1. Başvuru alanın No: ÇANKAYA BELEDİYESİ 2. Başvuru alanının adı: Alınışta 3. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 4. Başvuru alanının şifresi: Çankaya Belediyesi 5. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 6. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi		8. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 9. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 10. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 11. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 12. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 13. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 14. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 15. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 16. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 17. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 18. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 19. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi 20. Başvuru alanının adresi: Çankaya Belediyesi	13.11.17	632	
11. Yapı Sahibinin 12. Yapı Sahibinin 13. Yapı Sahibinin		Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 14. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 15. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 16. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 17. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 18. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 19. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 20. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 21. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi 22. Yapı Mühendisi/İnşaat Mühendisi		Şantiye Şefinin 23. Şantiye Şefinin 24. Şantiye Şefinin 25. Şantiye Şefinin 26. Şantiye Şefinin 27. Şantiye Şefinin 28. Şantiye Şefinin 29. Şantiye Şefinin 30. Şantiye Şefinin	
Belge Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri		Yapı ile İlgili Özellikler			
Yapının Teknik Özellikleri		Kısıt ile İlgili Özellikler			
Yapının Bilgi Sistemleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin		Kısıt ile İlgili Özellikler			

## Ek 6: Fotoğraflar



## Ek 8: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Muhammed Said YILMAZ		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Bayburt, 30.09.1989		
<b>Mesleği</b>	Şehir Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Ortadoğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2007 – 2014 <b>Yüksek Lisans</b> Ankara Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi / 2015 -		
<b>İş Tecrübesi</b>	12.2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Projeler Uzmanı/Özel
	10.2015 – 11.2014	Pusula İmar İnşaat Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
<b>Üyelikler</b>	-		
<b>Sertifikalar</b>	-		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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


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

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

<b>Adı ve Soyadı</b>	Bilge BELLER ÖZÇAM		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Zonguldak, 07.04.1972		
<b>Mesleği</b>	Şehir Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 1993 <b>Yüksek Lisans</b> Dokuz Eylül Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 1994-1996		
<b>İş Tecrübesi</b>	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Genel Müdür Yardımcısı
	1996-2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri	Kendi Ofisi, Şehir Plancısı
	1995-1996	İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu	Şehir Plancısı
<b>Üyelikler</b>	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:400512		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

## Ek 9: Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Tarih : 05.11.2013 No : 402484

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI


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

### Bilge KALYONCU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 406512

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun 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.

*A. Arıkan*

İlham ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Üztançift*  
E. Nevzat ÜZTANÇIFT  
DİRÜK BAŞKANI