

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

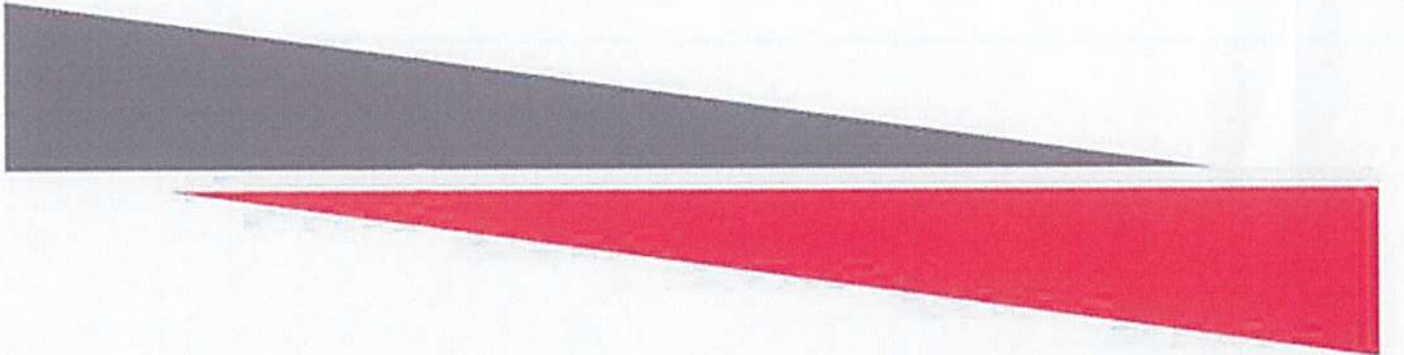
4 Adet Bağımsız Bölüm

**Değerleme**

Çankaya / Ankara

**Raporu**

2017REVB343 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "4 Adet Bağımsız Bölüm"ün pazar değerine yönelik 2017REVB343 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 184,00 m<sup>2</sup> alana sahip 4431 ada 38 parsel üzerinde yer alan 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.610.000 TL	Üçmilyonaltıyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.015.800 TL	Dörtmilyononbeşbinsekizyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	19.518 TL	Ondokuzbinbeşyüzonsekiz-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	21.598 TL	Yirmibirbinbeşyüzdoksansekiz-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



RAPOR NO: 2017REVB343

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

GİZLİDİR

## 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 .....	42
Ekler.....	46



**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

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



## Yönetici Özeti

<b>GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ</b>	Gaziosmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No: 28 / 1, 2, 3 ve 4 Çankaya / Ankara
<b>GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI</b>	Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda ofis ve dükkan olarak kullanılmaktadır.
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 parsel no.lu ana taşınmazda konumlu olan 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu 4431 ada, 38 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>• Blok nizam,</li> <li>• 4 kat (bodrum hariç),</li> <li>• Çekme Mesafeleri: Yola bakan cepheden 3,70 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 gayrimenkul 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>	3.610.000 TL Üçmilyonaltıyüzonbin-TL
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	4.015.800 TL Dörtmilyononbeşbinsekizyüz-TL
<b>KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	19.518 TL Ondokuzbinbeşyüzonsekiz-TL
<b>KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	21.598 TL Yirmibirbinbeşyüzdoksansekiz-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, 2017REVB343 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 parsel no.lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 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; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 parsel no.lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte 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	2012REVB195	Bilge KALYONCU Ozan KOLCUOĞLU	3.550.000 *

\*Konu değer taşınmazların %90,15 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 faaliyet gösterdiği ilan edilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

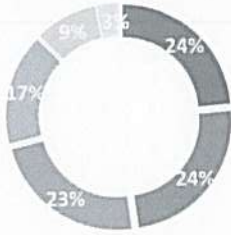
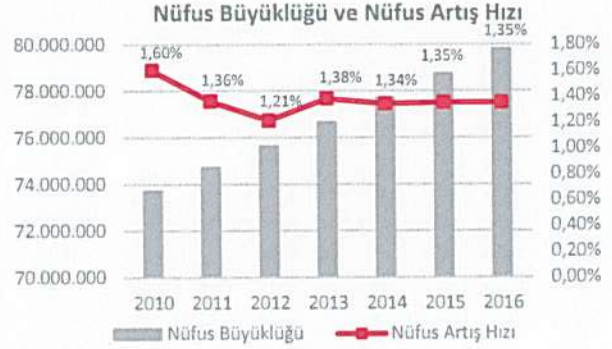
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

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



TÜİK,2016

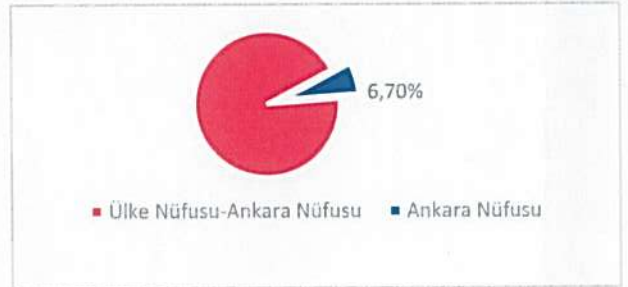


TÜİK,2015\*

##### 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. İlave inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

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

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

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

Enflasyon (%)



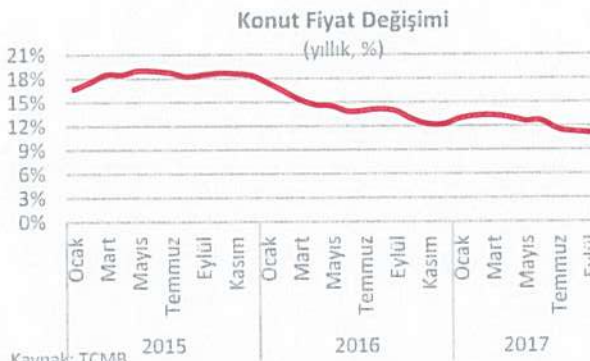
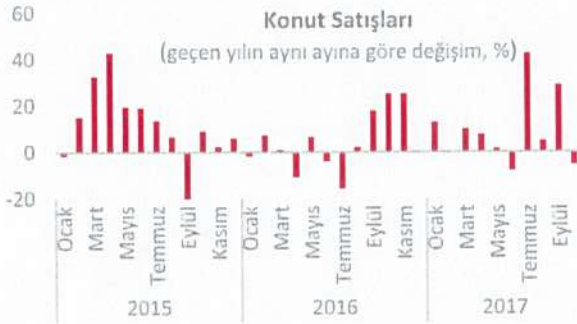
Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.

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

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.



Kaynak: TCMB

<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	38
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Betonarme Mesken ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	184,00 m <sup>2</sup>

**Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir:**

ADA PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
4431 ADA 38 PARSEL	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Normal Kat	50/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	2. Normal Kat	47/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	3. Normal Kat	50/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin Kat	37/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

**\* Değerleme konusu ana taşınmaz 14.09.2017 tarih, 67414 yevmiye ile "Arsa" vasıflı iken "6 Katlı Betonarme Mesken 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 08.12.2017 tarih, saat: 11:01 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 26/05/2017 (10.07.2017 tarih, 52000 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (14.09.2017 tarih, 67414 yevmiye)
- 37050 no.lu imar planına göre 11,00 m<sup>2</sup> yola gidecektir. (Bedelsiz kamuya terk işlemi, 12.11.2014 tarih ve 65121 yevmiye) ( Söz konusu terk işlemi gerçekleştirilmiş olup arsanın yüz ölçümü 195,00 m<sup>2</sup> iken 184,00 m<sup>2</sup> olmuştur.) (Söz konusu beyan konu taşınmazın tapu kütüğünde bulunmakta iken sistemden alınan onaylı takyidat belgesinde bulunmamaktadır.)



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

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

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

**Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde değerini etkileyecek bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	Katlı/Alt Katlı	Ada/Parsel	402/08
Zemin No	06500140	Yüzölçümü	134,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ada Yas. No/Ada	4-KATLI BEYİNARMAĞI MESELESİ VE ARSAZ
Kararın Adı	Çarşıya TİM	Blok/Kat/Tarh - B.B.No	1-2.1- (Dağ Bld No: 1)
Mutahid / Kily Adı	GAYRİMENKUL PAZARLAMA	Arsa Pay/Payda	10/104
Mevdu		Dağ.Bld. No/İstik.	1 KÖYÜ
Çift / Sayfa No	15 / 104		
Kayıt Durumu	Alındı		

**TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bl	Açıklama	Mülk / İşletme	Tarih - Yürürlük	Tarifen.Seloh - Tarih - Yür.
Beyan	Yüzölçümü - 26/05/2017		10/07/2017 - 52000	-
Beyan	134 m <sup>2</sup> Çevreölçümü		10/05/2017 - 67414	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hissar Pay/Payda	Mutataary	Edinme Sebabi - Tarih - Yür.	Tarifen Sebabi - Tarih - Yür.
09401000	ATAKÖZ ÇAYIRBENKİLİ YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Kayıtla Yürürlük - 10/07/2017 - 52000	-

\* Tesis edilen yerler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 13.12.2017  
Sicil Yürürlük  
Kayıtların Durumu  
08.12.2017  
Bülent ÇİMEN  
Tapu Müdü Yardımcısı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	Kirli/İmariyet	Ada/Parcel	443/34
Zemin No	9150142	Yüzölçüm	104,00 m <sup>2</sup>
B / İler	ANKARA/ANKAYA	Ada Top. Nitelik	4 KATLI DEĞERLENDİRME MESKUN VE ARSAM
Kavram Adı	Çankaya TİM	İmar/Konut/İst. H.H.No	1 - 2 - / - (İmar Böl. No: 2)
Mikahle / Köy Adı	GAZİOSMANPAŞA MAH.	Arsa Pay/Payda	1/1014
Mevki		İmar Böl. Nitelik	6.190/1
ÇB / Sayfa No	38 / 3043		
Kayıt Durum	ASME		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Şif	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yorum	Tarifi Şerh - Tarih - Yorum
Beyan	Yükümlülük - 24/05/2017		10/01/2017 - 52000	-
Beyan	EM ve Çerçevesi		14/09/2017 - 67114	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	İhtar Edilme Tarihi	İmar Pay/Payda	Mevki	Edinme Şekli - Tarih - Yorum	Tarifi Şerh - Tarih - Yorum
149470887	AZAKI E GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		6.190/1 ile 10/01/2017 - 52000 - -	

\* Tesin edilen şerhler ve beyanlar sok elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 03.12.2017  
Soyadı: Adı  
Kayıt No: 09.12.2017  
Rahat ÇİMEN  
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi/Şifre: 09.12.2017 4184

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	Kirli/İmariyet	Ada/Parcel	443/34
Zemin No	9150142	Yüzölçüm	104,00 m <sup>2</sup>
B / İler	ANKARA/ANKAYA	Ada Top. Nitelik	4 KATLI DEĞERLENDİRME MESKUN VE ARSAM
Kavram Adı	Çankaya TİM	İmar/Konut/İst. H.H.No	1 - 2 - / - (İmar Böl. No: 2)
Mikahle / Köy Adı	GAZİOSMANPAŞA MAH.	Arsa Pay/Payda	1/1014
Mevki		İmar Böl. Nitelik	6.190/1
ÇB / Sayfa No	38 / 3043		
Kayıt Durum	ASME		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Şif	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yorum	Tarifi Şerh - Tarih - Yorum
Beyan	Yükümlülük - 24/05/2017		10/01/2017 - 52000	-
Beyan	EM ve Çerçevesi		14/09/2017 - 67114	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	İhtar Edilme Tarihi	İmar Pay/Payda	Mevki	Edinme Şekli - Tarih - Yorum	Tarifi Şerh - Tarih - Yorum
149470887	AZAKI E GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		6.190/1 ile 10/01/2017 - 52000 - -	

\* Tesin edilen şerhler ve beyanlar sok elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 03.12.2017  
Soyadı: Adı  
Kayıt No: 09.12.2017  
Rahat ÇİMEN  
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi/Şifre: 09.12.2017 4183

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - Şİİ var = Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Katlı Binalı	Ada-Parsel	4431/38
Zemin No	B054026	Yatık Alan	10420 m2
B / Blok	2 AHILABACAKSIZIYA	Ada Tar. No/No	4431/1 (BETONARMAZ) MİSKİNE VE ARIKANI
Kurum Adı	Çankaya İM	Mülkiyet/Güç. Ş. R. No	1-1/2000/1- (Bağ. No No. 4)
Mahalle / Köy / An.	GAZİPASA/ANDANISA Mah.	Alan Pay/Payda	1/304
Mevki	3	Tap. Bil. No/No	128106
Çift / Şerh No	11 / 3084		
Kayıt Durum	AKİT		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK				
Şİİ	Açıklama	Mülk / Lokasyon	Tarih - Yürürlük	Termin Sıklığı - Tarih - Yür.
Beyan	Yatırım Planı - 26/04/1976		10/01/2007 - 5/2007	-
Beyan	EMRA Çevre Düzenleme		14/04/2007 - 6/2007	-

MÜLKİYET / BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ehliyet No	İmar Pay/Payda	Misraklar	Ehliyet No/No - Tarih - Yür.	Termin Sıklığı - Tarih - Yür.
10000004	21 OKUL VE YATIRIMCILARIN SAĞIRIM (MÜLK) NO: 4431/38/1/304	1/304			4431/38/1/304 - 10/01/2007 - 5/2007	-

\* Terkin edilen yerler ve beyanlar silt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporun 12/12/2017  
Sicil Yürürlük  
Kaydedilmiştir.  
12/12/2017  
İmar Durum Belgesi  
Tapu Mük. Yürürlük

Rapor Tarihi / Sayı: 29.12.2017 / 3433

### 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 4431 ada 38 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlara ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım ve terkin işlemlerine konu olmamıştır.

### 3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucu edililen bilgilere 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;**

- Blok nizam,
- 4 kat (bodrum hariç),
- Çekme Mesafeleri: Yola bakan cepheden 3,70 m'dir.





NOT: Söz konusu taşınmaz lehine 4431 ada, 31 parsel aleyhine 188,12 m<sup>2</sup>'lik otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.





✓ **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, 38 no.lu parsel için, 22.04.2015 tarih, 740,15 m<sup>2</sup> kapalı alan için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.\*
- 4431 ada, 38 no.lu parsel için, 15.12.2015 tarih, 76/15 numaralı, iksa amaçlı verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 4431 ada, 38 no.lu parsel için, 01.02.2016 tarih, 57/16 numaralı, 740,15 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "4 adet bağımsız bölüm (294,47 m<sup>2</sup> mesken, 64,80 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri ve 380,88 m<sup>2</sup> ortak alan)" için yeni yapı amaçlı verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 4431 ada, 38 no.lu parsel için, 03.07.2017 tarih, 466 numaralı, 740,15 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "4 adet bağımsız bölüm (294,47 m<sup>2</sup> mesken, 64,80 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri ve 380,88 m<sup>2</sup> ortak alan)" için verilmiş tadilat 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, 38 parsel	22.04.2015	740,15	15.12.2015	-		
			01.02.2016	740,15	03.07.2017	740,15

*\*Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı mimari projeye Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ulaşılamamış olup ilgili tapu müdürlüğünde incelenmiştir.*

✓ **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 Projeyle 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, 38 no.lu parsel üzerinde yer alan binanın 22.04.2015 tarihli "Mimari Proje"; 15.12.2015 tarih, 76/15 no.lu ve 01.02.2016 tarih ve 57/16 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 03.07.2017 tarih 466 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Binanın bazı alanlarından mimari projeden farklı olarak alçıpanla bölümlendirme yapılmıştır. Bu bölümlendirmeler geri dönüştürülebilir özelliktedir. Taşınmazlar 14.09.2017 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 Arjantin Caddesi No: 28 / 1, 2, 3 ve 4 Çankaya / Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar 4431 ada 38 no.lu parsel üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel Arjantin Caddesi'ne cephelidir. Bölgenin en popüler caddeleri Tunalı Hilmi Caddesi, Nenehatun Caddesi, Filistin Sokak ve konu taşınmazların yer aldığı Arjantin Caddesi'dir. Ticaret ve Hizmet Sektörlerine ait firmalar ve işletmeler Kızılay istikametinden gelen Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Caddesi üzerinde yer seçimi yapmakta olup bölge günümüzde bu önemini devam ettirmektedir. Bölgede elçilik binaları, oteller, işyeri ve holding binaları, konut alanları, mağaza ve restoranlar yer almaktadır.



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 38 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde Arjantin Caddesi No: 28 / 1, 2, 3 ve 4 Çankaya / Ankara adresinde yer almaktadır.

Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik açıdan ise dörtgen şekline sahiptir. Ana taşınmaz 4431 ada, 38 no.lu parsel, Arjantin Caddesi'ne 10,35 m cephesi bulunmaktadır. 4431 ada, 38 parsel üzerinde yer alan binanın cephe aldığı yoldan otopark girişi bulunmamakta olup otopark alanına geçiş 4431 ada, 31 parsel üzerinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar 4431 ada, 38 parsel üzerinde 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı bina bulunmaktadır. Söz konusu binada bodrum katlarında otopark ve ortak kullanım alanları yer almaktadır. Zemin katta 4 no.lu dükkan niteliğinde kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm yer almaktadır. 1. normal katta konut niteliğinde kat mülkiyeti tesis edilmiş 1 no.lu bağımsız bölüm; 2. normal katta konut niteliğinde kat mülkiyeti tesis edilmiş 2 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal katta konut niteliğinde kat mülkiyeti tesis edilmiş 3 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesine Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ulaşılamamıştır. Yasal ve mevcut durum analizi Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde ulaşılan onaylı mimari proje üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 4431 ada, 38 parsel üzerinde yer alan binanın inşaatının yasal süreci tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu binanın onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında otopark alanı ve 31 no.lu parsel üzerinden geçiş alanı, su deposu alanları ve merdiven alanları yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre binanın 1. bodrum katında otopark alanı ve 31 no.lu parsel üzerinden geçiş alanı, kazan dairesi, elektrik sayaç odası, binaya ait ortak depo alanı ve merdiven alanları yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre zemin katında 4 no.lu bağımsız bölüm bina giriş holu ve merdiven alanları yer almaktadır. Onaylı mimari projede 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları; 2. normal katta 2 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları; 3. normal katta 3 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları yer almaktadır.

Mevcut durumda 2. bodrum katında otopark alanı olarak ayrılmış alan alçıpan duvarlarla bölünmüş olup tekrar eski haline getirilebilecek farklı kullanım alanları oluşturulmuştur. Bu katta elektrik odası, WC alanları bulunmaktadır. 1. bodrum katından otopark alanı ve depolar arasında farklı şekilde alçıpanla iç duvarlar bölümlendirmeler oluşturulmuştur. Bu alanlar alçıpanla bölümlendirilmiş olup geri dönüştürülebilir niteliktedir. 4431 ada 1 parselle geçiş alanı daraltılarak diğer parselin otoparkına geçiş yaklaşık 1,50 m genişliğinde bırakılmıştır. 4 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 64,80 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 100,01 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup yatak odası, çamaşır odası, banyo ve mutfak nişi bulunan yaşam alanından oluşmaktadır. 2. no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projeye göre 64,45 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. Bağımsız bölüm içerisinde yatak odası, çamaşır odası, banyo ve mutfak nişi bulunan yaşam alanından oluşmaktadır. Onaylı mimari projede yaşam alanı olarak belirtilen bölümde 2 adet oda oluşturulmuştur. 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projeye göre 100,01 m<sup>2</sup> brüt alandan oluşmakta olup yatak odası, çamaşır odası, banyo ve mutfak nişi bulunan yaşam alanı yer almaktadır. Mevcut durumda iç duvarlar yeniden düzenlenmiş tüm katlarda iç duvarlar alçıpan ve cam ile



farklı şekilde bölümlendirilmiştir. Bu alanlar alçıpanla bölümlendirilmiş olup geri dönüştürülebilir niteliktedir. Bağımsız bölümlerin duvarları ahşap ve epoksi dolgu traverten ile kaplıdır.

Değerleme konusu ana taşınmaz olan 4431 ada, 38 parsel üzerine binanın toplam alanı ile onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde yer alan inşaat alanları arasında farklılıklar bulunmamaktadır. Ancak binanın 2. ve 1. bodrum katlarında yer alan otopark alanları ve ortak alan niteliğindeki alanlar bölümlendirilerek farklı amaçla kullanılacağı tespit edilmiştir. Zemin kat ve 1., 2. ve 3. normal katlarda yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve ortak alanları onaylı mimari projeye göre farklılıklar yer almaktadır. Bu alanlar alçıpanla bölümlendirilmiş basit tadilatlar olup geri dönüştürülebilir niteliktedir.

#### Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özet 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	100,01
2. Normal Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	94,45
3. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	100,01
Zemin Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	64,80
<b>TOPLAM</b>			<b>359,27</b>

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 kat (2 bodrum + zemin + 3 normal)
Bina Toplam İnşaat Alanı	740,15 (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.

Kullanım Amacı	Konut ve Dükkan (Yasal duruma göre)
Alanı	359,27 m <sup>2</sup> (Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı) (Yasal Durum)
Zemin	Granit, Halı Kaplama, Parke, Islak hacimlerde seramik
Duvar	Sıva üstü boya ve ahşap dekoratif ürünler
Tavan	Beton, Asma Tavan
Aydınlatma	Floresan, led



#### 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu taşınmazlar Ankara'nın merkezi noktalarından Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Arjantin Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Ticaret ve Hizmet Sektörlerine ait firmalar ve işletmeler Kızılay istikametinden gelen Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Caddesi üzerinde yer seçimi yapmakta olup bölge günümüzde bu önemini devam ettirmektedir.
- Bölgede elçilik binaları, oteller, işyeri, holding binaları, konut alanları, mağaza ve restoranlar yer almaktadır.
- Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan eğimli, geometrik açıdan ise dikdörtgen şekline sahiptir.
- Ana taşınmaz olan 4431 ada, 38 parsel Arjantin Caddesi'ne 10,35 m cephesi bulunmaktadır.
- 4431 ada, 38 parsel üzerinde yer alan binanın cephe aldığı yoldan otopark girişi bulunmamakta olup otopark alanına geçiş 4431 ada, 31 parsel üzerinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 4431 ada, 38 parsel üzerinde inşa edilmiş yapının onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 4431 ada, 38 parsel üzerindeki binanın bazı alanlarından mimari projeden farklı olarak alçıpanla bölümlendirme yapılmıştır. Bu bölümlendirilen alanlar geri dönüştürülebilir niteliktedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada kullanılan malzemeler kalitelidir.
- Bölgede genellikle tapu kaydında "Konut" niteliğinde olan bağımsız bölümler ofis olarak kullanılmakta ve bu şekilde kiralanmakta ve satılmaktadır.

**BÖLÜM 6**  
**SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmalar eski yerleşim alanı ve merkezi konumda yer almakta olup cazibesini koruyan konumdadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı gayrimenkullerin otopark imkanları bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 4431 ada, 38 parsel üzerindeki binanın bazı alanlarından mimari projeden farklı olarak alçıpanla bölümlendirme yapılmıştır. Bu bölümlendirmeler geri dönüştürülebilir niteliktedir.
- 4431 ada, 38 parsel üzerinde yer alan binanın cephe aldığı yoldan otopark girişi bulunmamakta olup otopark alanına geçiş 4431 ada, 31 parsel üzerinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde ve sokaklar dar olduğundan otopark sıkıntısı yaşanmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### \* TEHDİTLER

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



**BÖLÜM 7**  
**DEĞERLEMEDE KULLANILAN**  
**YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

*[Handwritten signature]*

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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>* Benzer konumda yer almaktadır.</li> <li>* Daha eski binada yer almaktadır.</li> <li>* Daha büyük 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 taşınmazlara 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 büyük 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> </ul>

**Değerlendirme:**

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede parsellerin konut alanı olması nedeniyle bağımsız bölümler konut niteliğindedir. Ancak bölgenin merkezi konumda yer alması konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin ofis olarak kullanılacağı değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konut niteliğinde olması ve bölgede bu niteliğe sahip bağımsız bölümlerin ofis olarak kullanılabilmesi değerlendirilmiştir. Bölgede ofis ve konut niteliğine sahip bağımsız bölümler bölgenin konumu gereği satış işlemlerine konu olmaksızın kiralama işlemlerine konu olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu bilgiler göz önüne alındığında değerlendirme konusu taşınmazların kullanım alanları, caddeye yakınlıkları, buldukları kat, otopark imkanları, yapı kalitesi ve yapı yaş gibi özelliklerinden dolayı m<sup>2</sup> birim değerinin 8.000-8.500 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> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Borozan Sokak'ta 1. normal normal katta	Ofis	Kiralık	150,00	8.500	56,60	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> </ul>
3	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>
4	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>
5	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 kötü konumda yer almaktadır.</li> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Eski yapıdır.</li> <li>* Konfor koşulları daha kötüdür.</li> </ul>
6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İnan Caddesi üzerinde yer alan	Ofis	Kiralınmış (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 emlakçi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede parsellerin konut alanı olması nedeniyle bağımsız bölümler konut niteliğindedir. Ancak bölgenin merkezi konumda yer alması konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin ofis olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konut niteliğinde olması ve bölgede bu niteliğe sahip bağımsız bölümlerin ofis olarak kullanılan emsaller tercih edilmiştir. Bölgede yapılan kiralamalar



incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların konumu, bulunduğu kat, kapalı alanı, yapı kalitesi vb durumlar göz önünde bulundurulduğunda 45,00-50,00 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> </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> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</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> <li>* Daha büyük kapalı alana sahiptir.</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> </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 taşınmaz emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede genellikle dükkan satışı bulunduğu cadde, büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephe uzunluğu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın cadde cephesi, büyüklüğü, binanın yeni olması, Arjantin Caddesi'ne cephesi bulunması gibi nedenlerle dükkan niteliğinde bağımsız bölümün brüt alan m<sup>2</sup> birim değerinin 18.000-20.000 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.
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
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
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 kısımdaydır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.

### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama işlemlerinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Dükkanların kiralama durumlarında cadde, büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephe uzunluğu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın cadde cephesi, büyüklüğü, binanın yeni olması, Arjantin Caddesi'ne cephesi bulunması gibi nedenlerle m<sup>2</sup> kira birim değerinin 80,00-85,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisine 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	0%	0%	-10%	20%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	25%	0%	0%	25%	25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	10%	25%	20%	20%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	-20%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>7.091</b>	<b>7.764</b>	<b>8.550</b>	<b>7.149</b>	<b>7.074</b>

Kiralık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	24,00	56,60	46,60	50,00	34,30	37,50
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	20%	0%	0%	0%	0%	10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	0%	0%	-15%	25%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	10%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	15%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	20%	5%	20%	20%	5%	20%
	Konfor Koşulları	20%	0%	-5%	0%	10%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>46</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>47</b>



Satılık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satırma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m <sup>2</sup> )	30.769	27.777	14.000	12.143	12.500
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	0%	0%	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%	2%	25%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	-20%	20%	20%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	15%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	10%	0%
	Kullanım Alanı	0%	10%	10%	0%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	15%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>19.877</b>	<b>22.499</b>	<b>23.345</b>	<b>20.369</b>	<b>19.688</b>

Kiralık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	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 Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	0%	0%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	10%	20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	15%	20%	25%	20%	25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>80</b>	<b>89</b>	<b>74</b>	<b>92</b>	<b>90</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, 38 Parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	100,01	8.500	850.000
	2 No.lu bağımsız bölüm	94,45	8.200	775.000
	3 No.lu bağımsız bölüm	100,01	8.200	820.000
	4 No.lu bağımsız bölüm	64,80	18.000	1.165.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.610.000</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>3.610.000</b>

*NOT: Değerleme konusu ana taşınmazın siqortaya esas değeri 620.246 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 İran 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 satılmıştır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin ofisler için 45,00 - 50,00 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	100,01	50	5.000,50	7,00%	857.229
	2 No.lu bağımsız bölüm	94,45	48	4.533,60	7,00%	777.189
	3 No.lu bağımsız bölüm	100,01	48	4.800,48	7,00%	822.939
	4 No.lu bağımsız bölüm	64,80	80	5.184,00	6,00%	1.036.800
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>3.494.157</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>						<b>3.490.000</b>

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi**

Bu değerlendirme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi uygulanmamıştır.

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

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

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

Bu 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. 4 adet bağımsız bölümden oluşan binanın bazı alanlarından mimari projeden farklı olarak alçıpanla bölümlendirme yapılmıştır. Bu bölümlendirmeler geri dönüştürülebilir niteliktedir. Taşınmazlar 14.09.2017 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	8%
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	8%
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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin 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, 38 no.lu parsel üzerinde yer alan binanın 22.04.2015 tarihli "Mimari Proje"; 15.12.2015 tarih, 76/15 no.lu ve 01.02.2016 tarih ve 57/16 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 03.07.2017 tarih 466 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. 4 adet bağımsız bölümden oluşan binanın bazı alanlarından mimari projeden farklı olarak alçıpanla bölümlendirme yapılmıştır. Bu bölümlendirme geri dönüştürülebilir niteliktedir. Taşınmazlar 14.09.2017 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 14.09.2017 tarihinde kat mülkiyetine geçerek yasal süreçleri tamamlamıştır. Konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümlerin "konut", 4 no.lu bağımsız bölümün "dükkan" olarak alınması uygun görülmektedir.



## BÖLÜM 9

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

2

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	3.610.000
Gelir Yaklaşımı	3.490.000

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

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

#### 9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.610.000 TL	Üçmilyonaltıyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.015.800 TL	Dörtmilyonbeşbinsekizyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	19.518 TL	Ondokuzbinbeşyüzonsekiz-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	21.598 TL	Yirmibirbinbeşyüzdoksansekiz-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

2


## 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  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	GAZİGSMANPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
129B13A2A	4431	34	KATLI BETONARME MESKEN VE ATIKSIZ	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 96560146				
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		16/144			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YONPLANI : Yönetim Planı : 26/05/2017					
	Sahibi	TARUĞLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TBİİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	17414	34	3681		14/09/2017	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyet gayri menkul ile ilgili diğer işlemler için tapu idaresine müracaat edilmelidir. ** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne göre işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							
D.M.C Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
09B13A2A	4431	38	4 KATLI BETONARME MİSKEN VE ARSAZ	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 95560141			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		KONUT		47/184	1	2	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 26/05/2017					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		67414	38	3682		14/09/2017	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Battal ÇİMEN Yetkili Atakule Yatırım Ortaklığı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin yerli ve yabancı her türlü için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. * Tapu Kanunu Madde 26/1 göre tapu alımı işlemi için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmuştur.					Tarih



DMD Baom İpt. Md.


Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ÇANKAYA									
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
27B13A2A	4431	38	6 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSAHI		Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sistem No: 96560142						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" 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		50/104		-	1	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde YON PLANI Yönetim Planı : 26/05/2017									
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		67414	38	1683		14/09/2017		Cilt No.			
Sahife No.		 Bülent ÇİMEN Yetkili Müddir Yürümcüsü						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih		NOT : Mübeyyen gayri menkul ile yerleşik taşınmazın bir arada edinilmesi Tasarrufların hükümlerine göre yapılmış olduğu için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						Tarih			
D.M.O Baasım İş. Md.		Döner Sermaye İşleminin taraflardan bastırıldığıdır.						Stok No 199			

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA							
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
129B13A2A	4431	36	5 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınır Planındadır						Zemin Sistem No : 96560139			
KAT MULKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MULK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
0,00		Dükkan		37/184	-	ZEMİN	4		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 26/05/2017							
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		67414	38	3684		14/09/2017	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur. Bartın ÇİMEN Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : * Mülkiyet payı aralıkları ile ilgili işler için müzakerelere edinebilir. ** Teslimat Planı ve Hükümlerini gerektiren diğer değişiklikler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.									

D.M.O Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199



## Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİHİT Malikler için Detaylı - SBI var = Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	Kırsal Arazi	Ada/Parsel	441/28
Zemin No	9634914	Vicinity	140.00 m <sup>2</sup>
B / İzin	AMBARCANKAYA	Alan Yüz. No/Adı	6 SAATLİ BEYERLİK MÜKEMMEL VE ARSIZ
Kavram Adı	Çarşıya TM	İhtisat/Kullanım Ş.B.No	1/1.1 - (İnşaat Bölgesi 2)
Mahalle / Köy Adı	GAZİEMİNPAŞA Mah.	Alan Pay/Payda	10/14
Mevki		Bölge Bil. No/Adı	105007
Çift / Sayfa No	31 / 1081		
Kayıt Durumu	Alın		

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SBI	Açıklama	Metre / Lektör	Tarih - Yönerge	Yerleşim Yeri - Tarih - Yür.
	Yükseklik: 2400/2017		1400/2017 - 32000	-
	EM no Çevreleme		1400/2017 - 47014	-

MÜKAFİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Makül	Elazığ No	İhtisat Pay/Payda	Metrokare	Edinme Tarihi - Tarih - Yür.	Tarife Tarihi - Tarih - Yür.
20070001	ATAKULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1401			Kayıt Tarihi: 1400/2017 - 32000	-

\* Tesli edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Raporlayan: G. MEZ  
Soru Soran  
Kontrol Yapanlar:  
09.12.2017  
Bülent ÇİMEN  
Tapu Müfettişi Yardımcısı

Form/Tarih/ Sayı: 08.12.2017 / 1/41

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİHİT Malikler için Detaylı - SBI var = Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	Kırsal Arazi	Ada/Parsel	441/28
Zemin No	9634914	Vicinity	140.00 m <sup>2</sup>
B / İzin	AMBARCANKAYA	Alan Yüz. No/Adı	6 SAATLİ BEYERLİK MÜKEMMEL VE ARSIZ
Kavram Adı	Çarşıya TM	İhtisat/Kullanım Ş.B.No	1/1.1 - (İnşaat Bölgesi 2)
Mahalle / Köy Adı	GAZİEMİNPAŞA Mah.	Alan Pay/Payda	10/14
Mevki		Bölge Bil. No/Adı	105007
Çift / Sayfa No	31 / 1081		
Kayıt Durumu	Alın		

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SBI	Açıklama	Metre / Lektör	Tarih - Yönerge	Yerleşim Yeri - Tarih - Yür.
	Yükseklik: 2400/2017		1400/2017 - 32000	-
	EM no Çevreleme		1400/2017 - 47014	-

MÜKAFİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Makül	Elazığ No	İhtisat Pay/Payda	Metrokare	Edinme Tarihi - Tarih - Yür.	Yerleşim Yeri - Tarih - Yür.
20070001	ATAKULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1401			Kayıt Tarihi: 1400/2017 - 32000	-

\* Tesli edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Raporlayan: G. MEZ  
Soru Soran  
Kontrol Yapanlar:  
09.12.2017  
Bülent ÇİMEN  
Tapu Müfettişi Yardımcısı

Form/Tarih/ Sayı: 08.12.2017 / 1/41

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var = Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: E1 (Kırsal)	Ada/Parcel	: 411/39
Zemin No	: 9050002	Yüzölçümü	: 164,00 m <sup>2</sup>
B / Bir	: ANKARA ÇANKAYA	Ada Yüzölçümü	: 6.1411 (DETERGARMİ ANKARA VE ANKARA)
Kurum Adı	: Çankaya TM	Mülkiyet Türü - B.R.No	: - / - / - (Bilgi Notu No: 4)
Makbül / Kily Adı	: DAZNEMANPAŞA Makb.	Arsa Pay/Payda	: 99/104
Mevki	: -	Reg. Bil. No/No	: 4700/1
Çıkış / Sayfa No	: 24 / 2003		
Kayıt Durumu	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra No	Açıklama	Makul / Tutar	Tarih - Sonuç	Terim Şehidi - Tutar - Yür.
1	Yatırım Planı - 24/05/2007		10/07/2017 - 23000	-
2	E.M. in Çerçevesinde		14/08/2017 - 47000	-

MÜHÜRLEME BİLGİLERİ						
Sistem No	Makul	Ekstra No	Hesap Pay/Payda	Mevkide	Edinim Şekli - Tarih - Yür.	Terim Şehidi - Tutar - Yür.
90500004	ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YSA		K.A. Şirket Kurul - 10/07/2017 - 23000	-

\* Teslim edilen belgeler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 06.12.2017  
Soğut Yıldız  
Kayıt ve Yürütme  
06.12.2017  
Rafiq ÇELİK  
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saat : 06.12.2017 / 11:02

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var = Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: E1 (Kırsal)	Ada/Parcel	: 411/39
Zemin No	: 9050002	Yüzölçümü	: 164,00 m <sup>2</sup>
B / Bir	: ANKARA ÇANKAYA	Ada Yüzölçümü	: 6.1411 (DETERGARMİ ANKARA VE ANKARA)
Kurum Adı	: Çankaya TM	Mülkiyet Türü - B.R.No	: - / - / - (Bilgi Notu No: 4)
Makbül / Kily Adı	: DAZNEMANPAŞA Makb.	Arsa Pay/Payda	: 99/104
Mevki	: -	Reg. Bil. No/No	: 4700/1
Çıkış / Sayfa No	: 24 / 2003		
Kayıt Durumu	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra No	Açıklama	Makul / Tutar	Tarih - Sonuç	Terim Şehidi - Tutar - Yür.
1	Yatırım Planı - 24/05/2007		10/07/2017 - 23000	-
2	E.M. in Çerçevesinde		14/08/2017 - 47000	-

MÜHÜRLEME BİLGİLERİ						
Sistem No	Makul	Ekstra No	Hesap Pay/Payda	Mevkide	Edinim Şekli - Tarih - Yür.	Terim Şehidi - Tutar - Yür.
90500004	ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YSA		K.A. Şirket Kurul - 10/07/2017 - 23000	-

\* Teslim edilen belgeler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 06.12.2017  
Soğut Yıldız  
Kayıt ve Yürütme  
06.12.2017  
Rafiq ÇELİK  
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saat : 06.12.2017 / 11:04



## Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi

0312 458 89 00 / 0312 458 90 55

0312 458 89 00 / 0312 458 90 55



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 oluştuğu, 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 oluştuğu, 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-İmzalı  
Nejla ERTOĞRUL  
İmar ve Şehircilik Müdür V.

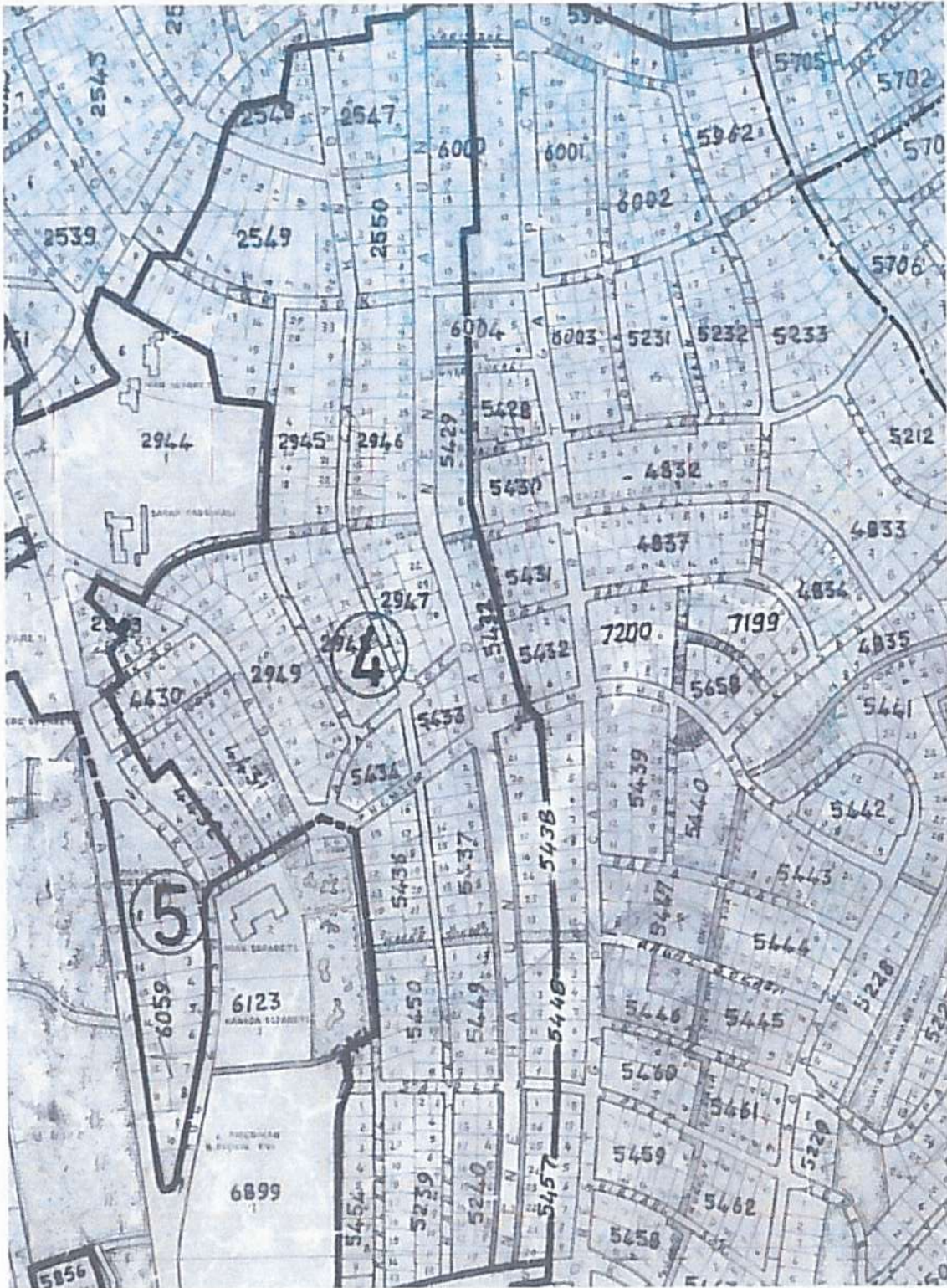
Ek:  
1- 1/5000 ölçekli kat rejim planı örn. (1 sayfa)  
2- parselasyon planı örn. (2 sayfa)

Evrakı Doğrulamak İçin: [https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision\\_Sorpuls/BelgeDogrulama.aspx?V=BE4P335VK](https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision_Sorpuls/BelgeDogrulama.aspx?V=BE4P335VK)  
Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat:2 Kuruluş / Ankara  
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55  
Elektronik Ağ: www.cankaya.bel.tr

Bilgi için: Ayşe Özlem GÜNDOZ  
Ünvanı: Şehir Plancısı

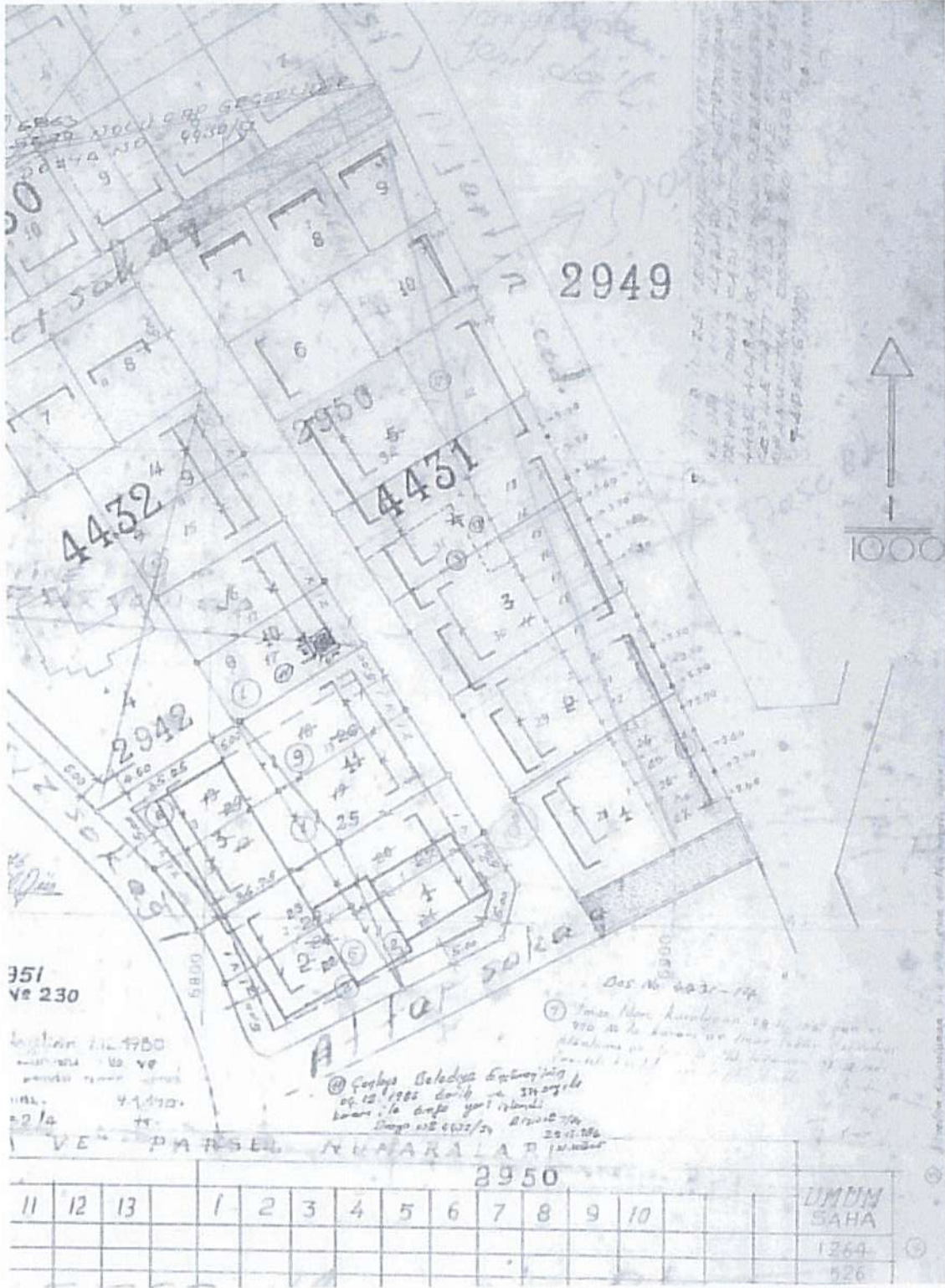


























## Ek 6: Fotoğraflar





## 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>	<p><b>Lisans</b></p> <p>Ortadoğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2007 – 2014</p> <p><b>Yüksek Lisans</b></p> <p>Ankara Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi / 2015 -</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	12.2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	10.2015 – 11.2014	Pusulula 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 Viyan 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 Plancı
	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 : 400512

**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*

Bilge ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Üztançift*  
E. Nevzat ÜZTANCIFF  
DİREK BAŞKANI