

Gayrimenkul Değerleme Raporu

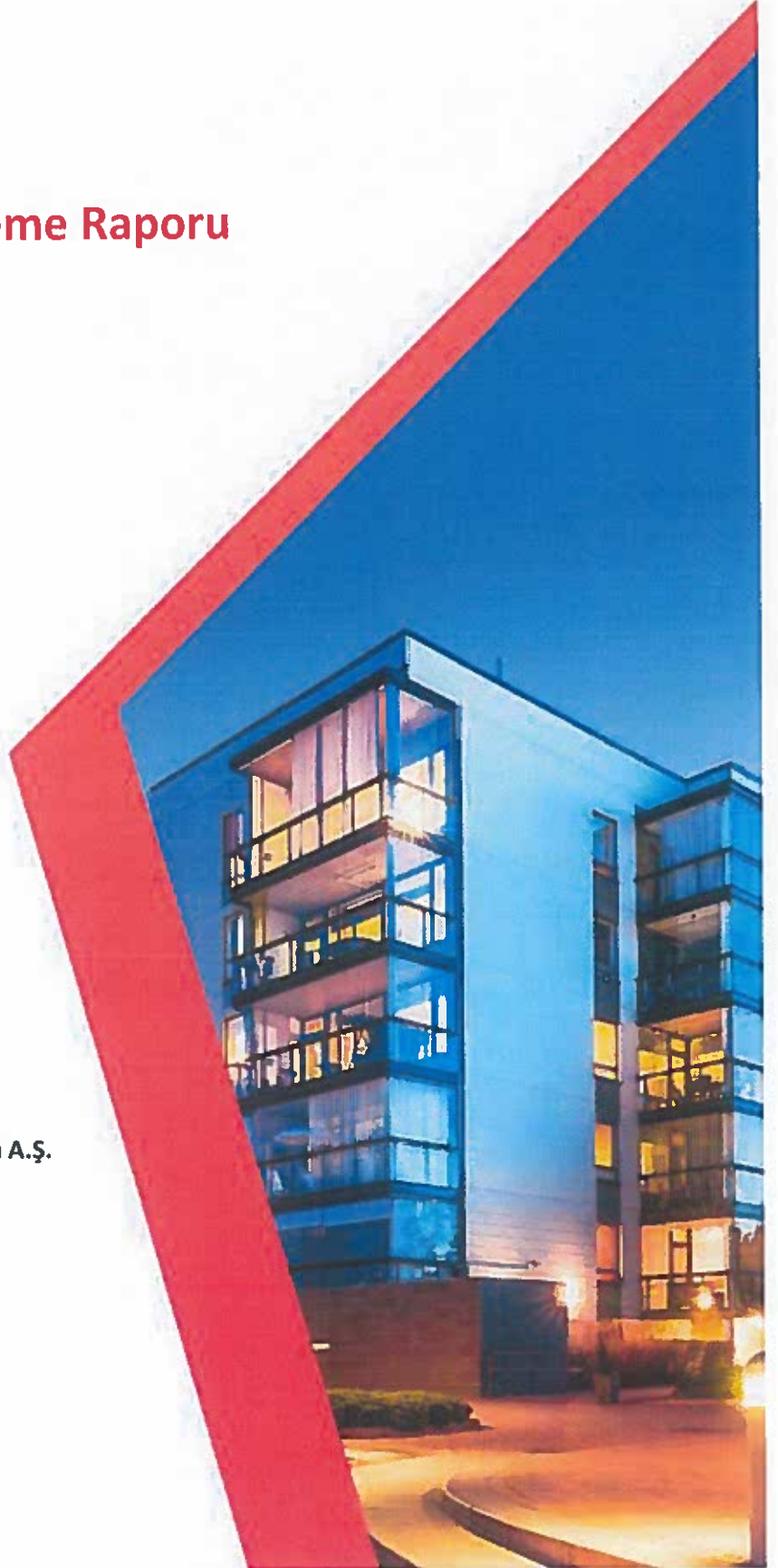
4 Adet Bağımsız Bölüm

Çankaya / Ankara

Müşteri Adı
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi
22.09.2017

Rapor No
2017REVB195



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

100. Yıl Mahallesi Kuleli Cad. No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "4 Adet Bağımsız Bölüm"ün pazar değerine yönelik 2017REVB195 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 184,00 m² 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 %90,15 İNŞAAT BİTİMİŞLİK ORANINA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİC)

Rapor Tarihi	22.09.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.550.000 TL	Üçmilyonbeşyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.950.000 TL	Üçmilyondokuzyüzellibin-TL

TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİC)

Rapor Tarihi	22.09.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.610.000 TL	Üçmilyonaltıyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.015.800 TL	Dörtmilyononbeşbinsekizyüz-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 14.07.2017 tarih, 1800 no.lu 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



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293



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

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Gaziosmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No: 28 / 1, 2, 3 ve 4 Çankaya / Ankara
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda boş olup ince işleri yapılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	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
İMAR DURUMU	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• Blok nizam,• 4 kat (bodrum hariç),• Çekme Mesafeleri: Yola bakan cepheden 3,70 m'dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	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 kullanımdır.
DEĞERLEME TARİHİ	19.09.2017
RAPOR TARİHİ	22.09.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.550.000 TL Üçmilyonbeşyüzellibin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.950.000 TL Üçmilyondokuzyüzellibin-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 22.09.2017 tarihinde, 2017REVB195 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 22.09.2017 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 Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) 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 19.09.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.09.2017 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 1800 no.lu ve 14.07.2017 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, 1800 no.lu ve 14.07.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 parsel no.lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 22.09.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazlara bina sigorta değeri takdir edilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki son üç yıl içerisinde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

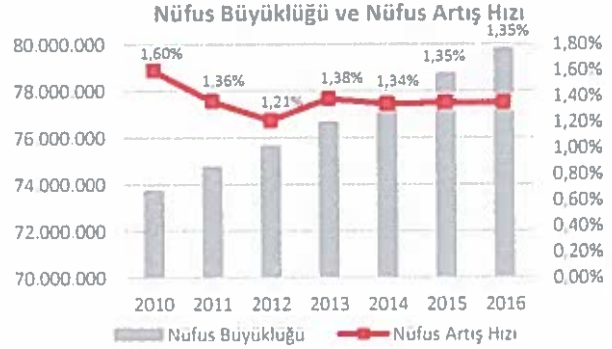
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

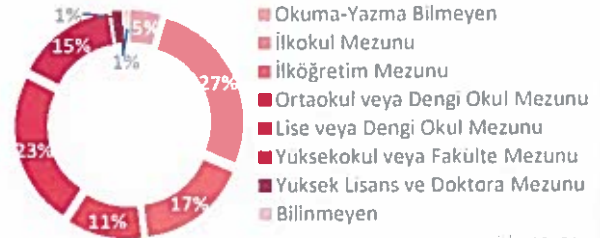
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221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

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



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

TÜİK,2016

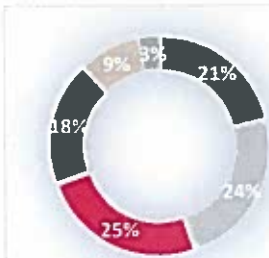
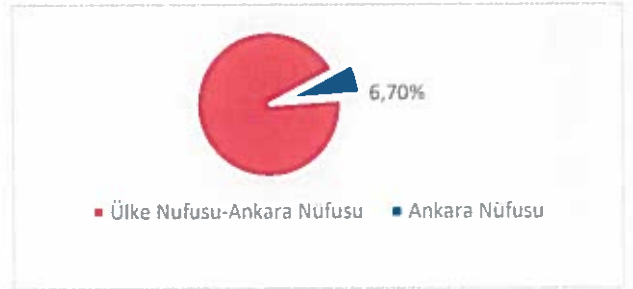


TÜİK,2015*

Ankara

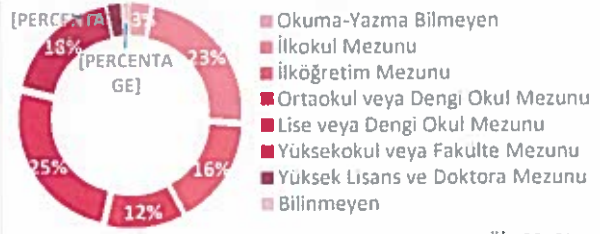
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,70’inin ikamet ettiği Ankara, 5.346.518 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2016 yılında binde 14,40 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

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



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

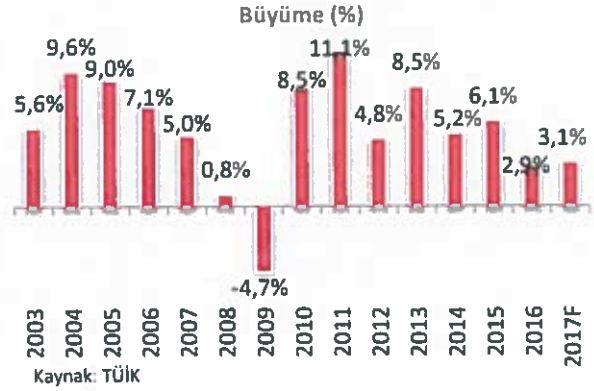
TÜİK,2016



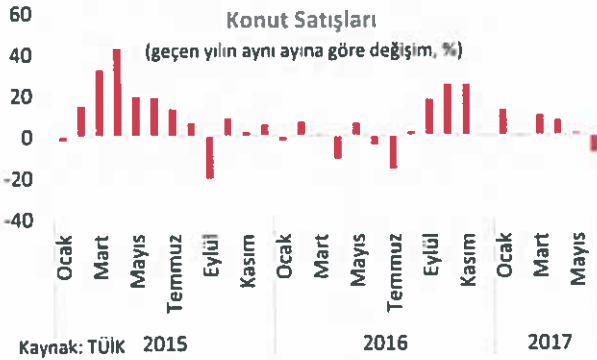
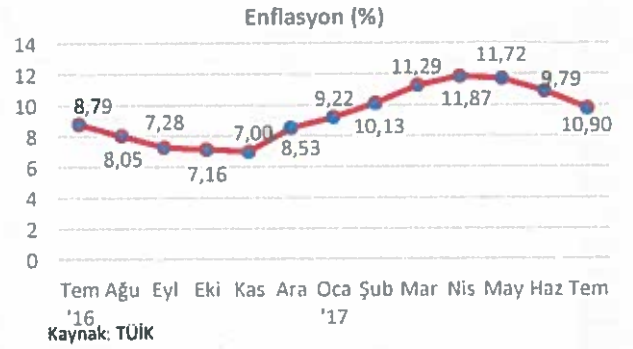
TÜİK,2016*

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin ilk çeyreğinde %5 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında ilk çeyrekte hane halkı tüketimi %5,1 artışla büyümenin itici gücü olmuştur. Yatırımlarda kaydedilen %2,2'lik büyüme ise tamamen inşaat kaynaklı gerçekleşirken, makine ve teçhizat yatırımlarında yıllık %10 daralma izlenmiştir. Sanayi üretimi %5,3, hizmetler ise %5,2 ile güçlü artışlar kaydetmiştir. Kredi Garanti Fonu ve kredi faizlerinde kampanyalarla finans sektörü %12 büyümüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %1,4 artış olmuştur.



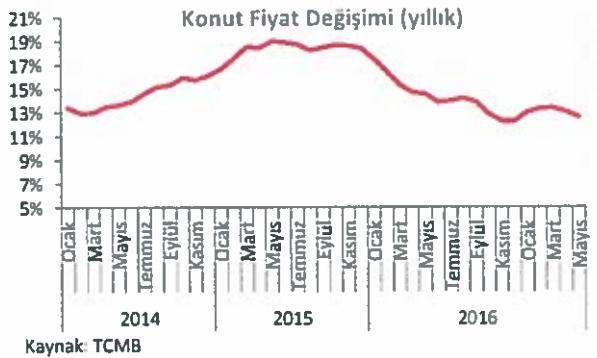
Temmuz'da TÜFE'nin %0,15 gerilemesi ve geçen yılın aynı ayındaki %1,16'nın seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %10,90'dan %9,79'a gerilemiştir. Gıda ve giyimdeki sırasıyla %0,71 ve %3,51'lik düşüşler aşağı yönlü etki yaratırken, ulaşımda %1,13, lokanta ve otellerde %1,75 yükselişler aylık bazda eksi rakam çıkmasını engellemiştir. Gıdada yıllık enflasyon %14,34'ten %10,07'ye gerilemiştir. Yılın kalanında yıllık enflasyonun baz etkisiyle aralık ayında kadar yeniden çift hanede seyretmesi, aralıkta ise yine güçlü baz etkisiyle sert bir düşüş sergilemesi beklenmektedir.



2016 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, dört aylık artışın ardından arka arkaya ikinci ayda da gerilemiş Mayıs 2017'de %12,58 olmuştur. Mayıs ayı konut fiyat artışı ise son 4 yılın aynı ayına kıyasla en düşük artış oranı olan %12,58 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredilerinde, 2017 2. çeyrekte ilk çeyreğe göre %4,54 artış gerçekleşmiş olup toplam kredi hacmi 173,04 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Haziran'da toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %8,1 gerilemiştir. Şubattaki hafif düşüş hariç tutulduğunda, Temmuz 2016'dan beri en zayıf ay yaşanmıştır. İpotekli satışların artış oranında da yıl içinde ilk defa geçen yılın aynı ayına göre düşüş görülmüştür. Altı aylık konut satışları %3,7 artışla 654.363 adet olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %24,8 artarak 1.926 olmuştur.

Kaynak: TÜİK



¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	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 ²

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 19.09.2017 tarih, saat: 08:52 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)
- 37050 no.lu imar planına göre 11,00 m² yola gidecektir. (Bedelsiz kamuya terk işlemi, 12.11.2014 tarih ve 65121 yevmiye) (Söz konusu terk işlemi gerçekleştirilmiş olup arsanın yüz ölçümü 195,00 m² iken 184,00 m² olmuştur.)
- KM'ne çevrilmiştir. (14.09.2017 tarih, 67414 yevmiye)

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde değerini etkileyecek bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBL var + Pasif Malikler + Pasif Rehiler)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parsel	: 443/08
Zemin No	: 96368140	Yatışık	: 124,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Am. Yap. Nitelik	: 6 KATLI BİTONARME İKİSÖZ VE ARSASI
Karar Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Çiçik - B.L.No	: - / - / - (Bdg. Böl. No: 1)
Hisse/ Kby Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 58/104
Mevki	:	Böl. SBL Nitelik	: KONUT
CBİ / Seyfi No	: 38 / 3281		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Sıra / Sahibi	Tarih - Yürürlük
	Beyan(AT 37050 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTİR.	-	Birlikte Kuruya Tarih: 21/11/2014-45121
	Beyan Yönetim Planı: 26/05/2017	10/07/2017 - 52000	-
	Beyan - Emlak ve Çevre Kanunu	14/09/2017 - 67414	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	İsminin	Ehliyet No	İsminin Pay/Payda
5807685	AYAKTILIK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sakı elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 443/08
Zemin No	: 96360141	Yatırım	: 184,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ada Top. No/İnşaat	: 6 KATLI BİTONARME MESKEN VE ARSASI
Koruma Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Çevre - S.B.No	: /2 / - (Bağ. Böl. No: 2)
Alakalı / Kily. Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 47/194
Merkezi	:	Bağ. Böl. No/İnşaat	: KONUT
ÇKİ / Sayfa No	: 38 / 3482		
Kayıt Durum	: ALIŞ		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yarıyıl	Terhin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan(AT 37050 NOLLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTR.)				Daha önce Kanunla Terh. İşlemi-12/11/2014-45121
Beyan	Yatırım Planı : 26/05/2017		18/07/2017 - 32000	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.		14/09/2017 - 67414	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	İsminin	Ehliyetli No	İflaas Pay/Payda	Alınış Tarihi	Etilme Sebepi - Tarih - Yev.	Terhin Sebepi - Tarih - Yev.
18070185	AYAKLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İmaratı Tesisi - 18/07/2017 - 32000	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 18.09.2017 / 632

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 443/08
Zemin No	: 96360142	Yatırım	: 184,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ada Top. No/İnşaat	: 6 KATLI BİTONARME MESKEN VE ARSASI
Koruma Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Çevre - S.B.No	: /3 / - (Bağ. Böl. No: 3)
Alakalı / Kily. Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 50/194
Merkezi	:	Bağ. Böl. No/İnşaat	: KONUT
ÇKİ / Sayfa No	: 38 / 3483		
Kayıt Durum	: ALIŞ		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yarıyıl	Terhin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan(AT 37050 NOLLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTR.)				Daha önce Kanunla Terh. İşlemi-12/11/2014-45121
Beyan	Yatırım Planı : 26/05/2017		18/07/2017 - 32000	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		14/09/2017 - 67414	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	İsminin	Ehliyetli No	İflaas Pay/Payda	Alınış Tarihi	Etilme Sebepi - Tarih - Yev.	Terhin Sebepi - Tarih - Yev.
18070187	AYAKLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İmaratı Tesisi - 18/07/2017 - 32000	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 18.09.2017 / 632

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var → Pasif Malikler + Pasif Rakıtlar)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4431/38
Zemin No	: 06580179	Yatılışım	: 184,00 m2
İ / İnc	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Tap. Niteliği	: 6 KATLI BETONARME, MÜSKEN VE ARSALI
Koruma Adı	: Çankaya TM	İhale/Kayı/Giriş - B.B. No	: - / ZEMİN / - (Bağ. Dol. No: 4)
Statü / Kavy Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.	Alan Pay/Payda	: 37/184
Statü	: -	Bağ. Bül. Niteliği	: Dikilitaş
Çizim / Boyut No	: 38 / 3484		
Kayı Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/N	Açıklama	Madd. / Zedeler	Tarih - Sayfa No	Terkile Sebibi - Tarih - Yeri
1	Beşerî AT 37050 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 11 MZ YOLA GİDECEKTİR.		-	Doküman Kayıtları Terk İşlemi-12/11/2014-45121
2	Beyan Yönetim Planı : 28/05/2017		14/07/2017 - 52080	-
3	Beyan ...KM ve Çerçevesi.		14/09/2017 - 67414	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Statü	Emir/İç. No	İhale Pay/Payda	Nispethane	Edilme Sebibi - Tarih - Yeri	Terkile Sebibi - Tarih - Yeri
5569884	AKTİF GAYRİMENKUL VAHİM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Kat İhtilafı Tesisi - 10/07/2017 - 32806 - -	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.



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 19.09.2017 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 m²'lik otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.



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 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 m²'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-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/enVision_Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6P335VK
Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat: 2 Kızılay / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 53
Elektronik Ağı: www.cankaya.bel.tr

Bilgi için: Ayşe Özlem GÜNDÜZ
Unvanı: Şehir Plancısı



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 19.09.2017 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 m² 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 m² kapalı alanlı "4 adet bağımsız bölüm (294,47 m² mesken, 64,80 m² ofis ve işyeri ve 380,88 m² 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 m² kapalı alanlı "4 adet bağımsız bölüm (294,47 m² mesken, 64,80 m² ofis ve işyeri ve 380,88 m² ortak alan)" için verilmiş tadilat amaçlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Ada Parsel	Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
4431 ada, 38 parsel	22.04.2015	740,15	15.12.2015	-	03.07.2017	740,15
			01.02.2016	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 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, 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. Konu taşınmazların inşaat bitmişlik oranı %90,15 olup yapılan tespitlerde 4 adet bağımsız bölümden oluşan 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 irtifakı tesis edilmiş bağımsız bölüm yer almaktadır. 1. normal katta konut niteliğinde kat irtifakı tesis edilmiş 1 no.lu bağımsız bölüm; 2. normal katta konut niteliğinde kat irtifakı tesis edilmiş 2 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal katta konut niteliğinde kat irtifakı 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 iç duvar bölmeleri ve dekorasyon çalışmaları devam etmektedir. 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 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 duvarlarla bölünmüş olup farklı kullanım alanları oluşturulmuştur. Bu katta elektrik odası, WC alanları bulunmakta olup inşaat ve dekorasyon faaliyetleri devam etmektedir. 31 parsel üzerinden sağlanan otopark geçiş alanı duvar örülerek kapatılmıştır. 1. bodrum katından otopark alanı ve depolar arasında iç duvarlar kaldırılmış yaklaşık 70,00 m² alana sahip oda oluşturulmuştur. Duvarlar ayna ve ahşap kaplanmıştır. 31 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 m² alana sahip olup giriş holü ve dükkan niteliğindeki bağımsız bölümü ayıran duvarlar örülmemiş olup dekorasyon çalışmaları devam etmektedir. Onaylı mimari projede 4 no.lu bağımsız bölümde yer alan WC alanı mevcutta yapılmamış olup bu alan dükkan alanına dahil edilmiştir. 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 100,01 m² brüt alana sahip olup yatak odası, çamaşır odası,

banyo ve mutfak nişi bulunan yaşam alanından oluşmaktadır. Mevcut durumda iç duvarlar kaldırılmış açık alan inşaa edilmiştir. WC ve çamaşır odası kaldırılmış açık alana dahil edilmiş, mutfak alanının bulunduğu yere WC konumlandırılmıştır. Dekorasyon çalışmaları devam etmektedir. Duvarlar ahşap ve epoksi dolgu traverten yapılmıştır. 2. no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projeye göre 64,45 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bağımsız bölüm içerisinde yatak odası, çamaşır odası, banyo ve mutfak nişi bulunan yaşam alanından oluşmaktadır. Mevcut durumda iç duvarlar kaldırılmış açık alan inşaa edilmiştir. WC ve çamaşır odası kaldırılmış açık alana dahil edilmiş, mutfak alanının bulunduğu yere WC konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projede yaşam alanı olarak belirtilen bölümde 2 adet oda oluşturulmuştur. Dekorasyon çalışmaları devam etmektedir. Duvarlar ahşap ve epoksi dolgu traverten yapılmıştır. 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projeye göre 100,01 m² brüt alandan oluşmakta olup yatak odası, çamaşır odası, banyo ve mutfak nişi bulunan yaşam alanı yer almaktadır. Mevcut durumda iç duvarlar yeniden düşenlenmiş tüm kat alanı 5 bölüm şeklinde oluşturulmuştur. Duvarlar akşap kaplanmış ve dekorasyon çalışmaları devam etmektedir.

Değerleme konusu ana taşınmaz olan 4431 ada, 38 parsel üzerine inşaat edilmiş ve ince işleri devam eden 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 olup geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (M ²)
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
TOPLAM			359,27

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 ² (Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı) (Yasal Durum)
Zemin	Şap
Duvar	Sıva üstü boya ve ahşap dekoratif ürünler
Tavan	Beton, Asma Tavan
Aydınlatma	Floresan, led

**Değerleme konusu ana taşınmazın inşaat bitmişlik oranı %90,15 olup yer kaplamaların, duvarlar seramiklerin ve iç badana işlerinin bir kısmı; vitriyfe armatür, kapı kanatları ve mutfak dolapları henüz bitmemiştir. Konu taşınmazlara ait situasyon tablosu ekte sunulmuştur.*

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.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı binanın inşaat süreci devam etmekte olup ince işleri devam etmektedir.
- 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 sokalar 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

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 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 ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 100,00 m uzaklıkta, Arjantin Caddesi üzerinde yüksek giriş katta yer alan	Ofis	Satılık	120,00	525.000	4.375	<ul style="list-style-type: none"> * Pazarlık payı mevcuttur. * Benzer konumda yer almaktadır. * Daha eski binada yer almaktadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
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"> * Pazarlık payı mevcuttur. * İş merkezi içinde yer almaktadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
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"> * Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. *Yapı Kredi Koray Projesi'nde yer almaktadır. * Daha iyi konfor koşullarına sahiptir. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
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"> * Daha kötü konumda yer almaktadır. * Daha eski binada yer almaktadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nenehatun Caddesi üzerinde 1. normal katta yer alan	Ofis	Satılmış (Yaklaşık 6 ay önce)	110,00	425.000	3.864	<ul style="list-style-type: none"> * Çok daha kötü konumdadır. * Daha eski yapıdır. *Yenileme masrafı gerekmektedir. *Yapı kalitesi oldukça düşüktür.

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 kullanıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konut niteliğinde olması ve bölgede bu niteliğe sahip bağımsız bölümlerin ofis olarak kullanılan emsaller tercih edilmiştir. Bölgede ofis ve konut niteliğine sahip bağımsız bölümler bölgenin konumu gereği satış işlemlerine konu olmaksızın kiralama işlemlerine ulaşılmıştır. Bu bilgiler

göz önüne alındığında değerleme konusu taşınmazların kullanım alanları, caddeye yakınlıkları, buldukları kat, otopark imkanları, yapı kalitesi ve yapı yaşı gibi özelliklerinden dolayı m² birim değerinin 8.000-8.500 TL/m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Ofis / Konut Emsalleri / Kira

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

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 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 değerlendirme 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/m²/ay birim fiyat aralığında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Tunali Hilmi Caddesi üzerinde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılık	65,00	2.000.000	30.769	* Pazarlık payı mevcuttur. * Çok daha iyi konumda yer almaktadır. * Uzun süredir satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
2	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Tunali Hilmi Caddesi üzerinde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılık	180,00	5.000.000	27.777	* Pazarlık payı mevcuttur. * Daha iyi konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
3	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde tek katlı	Dükkan	Satılık	150,00	2.250.000	14.000	* Daha kötü konumda yer almaktadır. * Eski yapıda yer almaktadır. * Bakımsızdır. * Acil satılıktır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.
4	Değerleme taşınmazlara yakın konumda KARUM Alışveriş Merkezi'nde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılık	70,00	1.000.000	14.286	* Pazarlık payı mevcuttur. * Benzer konumdadır. * Bakımsızdır. * Daha kötü konumdadır. * Alışveriş merkezi içerisinde yer almaktadır.

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Değerleme taşınmazlara yakın konumda, Tunali Hilmi Caddesi üzerinde yer alan tek katlı	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2 yıl önce)	120,00	1.500.000	12.500	<ul style="list-style-type: none"> * Çok daha iyi konumdadır. * Eski yapıda yer almaktadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Konfor koşulları daha kötüdür.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara 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 m² birim değerinin 18.000-20.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	250,00	16.000	64,00	<ul style="list-style-type: none"> * 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	<ul style="list-style-type: none"> * Pazarlık payı mevcuttur. * Köşe parseldir. * Daha iyi konumdadır. * Benzer konumda yer almaktadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde yer alan 150,00 m ² zemin kat, 200,00 m ² bodrum olmak üzere toplam 350,00 m ²	Dükkan	Kiralık	350,00	16.500	47,14	<ul style="list-style-type: none"> * Eski binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	254,00	20.000	79,00	<ul style="list-style-type: none"> * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Benzer konumda yer almaktadır. * Eski binadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi'nde 3 ay önce kiracı çıkmış	Dükkan	Kiralanmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	400,00	25.000	62,50	<ul style="list-style-type: none"> * Eski binada yer almaktadır. * Büyük alana sahiptir. * Ticari potansiyelin daha yoğun olduğu kısımdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama incelemelerinde değerleme 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 m² kira birim değerinin 80,00-85,00 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi ulaşılmıştır.

Satılık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.375	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	5%
	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%
Düzeltilmiş Değer		7.014	7.764	8.550	7.149	7.354

Kiralık Ofis:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	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%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	20%	0%	0%	0%	0%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	10%
	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%
Düzeltilmiş Değer		46	53	55	52	49	45

Satılık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL / m ²)	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%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	10%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	20%
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%
Düzeltilmiş Değer		19.877	22.499	23.345	19.408	18.900

Kiralık Dükkan:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL / m ²)	64,00	81,67	47,14	79,00	62,50
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	15%	10%	25%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	10%
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%
Düzeltilmiş Değer		80	89	74	92	86

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Ada Parsel	Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Bitmiş Durumundaki Değeri (TL)	Eksik Maliyet (TL)	Taşınmazların %90,15 İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Yaklaşık Değeri (TL)
4431 Ada, 38 Parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	100,01	8.500	850.085	17.239	832.846
	2 No.lu bağımsız bölüm	94,45	8.200	774.490	16.281	758.209
	3 No.lu bağımsız bölüm	100,01	8.200	820.082	17.239	802.843
	4 No.lu bağımsız bölüm	64,80	18.000	1.166.400	11.170	1.155.230
TOPLAM DEĞERİ				3.611.057	61.929	3.549.128
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				3.610.000		3.550.000

NOT: Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ve 3 no.lu bağımsız bölümün bina sigorta değeri 83.808 TL; 2 no.lu bağımsız bölümün bina sigorta değeri 79.149 TL; 4 no.lu bağımsız bölümün bina sigorta değeri 54.302 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/m²/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 120,00 m² alana sahip bağımsız bölüm 2 yıl önce 1.500.000 TL/ bedelle satılmış, 7.750 TL bedelle kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 12.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.500.000 = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin dükkanlar için 80,00-85,00 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	Birim Değeri	Kira Değeri	Kap. Oranı	Taşınmazların Bitmiş Durumundaki Değeri	Eksik Maliyet	Taşınmazların %90,15 İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Yaklaşık Değeri
		(m ²)	(TL/m ² /ay)	(TL/ay)	(%)	(TL)	(TL)	(TL)
4431 Ada, 38 Parsel	1 No.lu bağımsız bölüm	100,01	50	5.000,50	7,00%	857.229	17.239	839.989
	2 No.lu bağımsız bölüm	94,45	48	4.533,60	7,00%	777.189	16.281	760.908
	3 No.lu bağımsız bölüm	100,01	48	4.800,48	7,00%	822.939	17.239	805.700
	4 No.lu bağımsız bölüm	64,80	80	5.184,00	6,00%	1.036.800	11.170	1.025.630
TOPLAM DEĞERİ						3.494.157		3.432.227
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						3.490.000		3.430.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi uygulanmamıştır.

- **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 getiriyi 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. Konu taşınmazların inşaat bitmişlik oranı %90,15 olup yapılan tespitlerde 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

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.

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

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** Söz konusu oranlar 30.09.2017 tarihine (bu tarih dahil) geçerlidir. Bu tarih sonrasında söz konusu oranlar %18 olarak güncellenecektir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlardan konut nitelikli bağımsız bölümler için % 8, dükkan nitelikli bağımsız bölüm için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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. Konu taşınmazların inşaat bitmişlik oranı %90,15 olup yapılan tespitlerde 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 Görüşü

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

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	3.550.000
Gelir Yaklaşımı	3.430.000

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 %90,15 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİC)

Rapor Tarihi	22.09.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.550.000 TL	Üçmilyonbeşyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.950.000 TL	Üçmilyondokuzyüzellibin-TL

TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİC)

Rapor Tarihi	22.09.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.610.000 TL	Üçmilyonaltıyüzonbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.015.800 TL	Dörtmilyononbeşbinsekizyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammed Said YILMAZ

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293



Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler her birliğe 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	Sitüasyon Tablosu
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları



Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA						
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					
09B13A2A	4431	38	KATLI BETONARME MESKEN VE			ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 96560140		
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 Blm. No.	
0,00		KONUT		50/100				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 26/05/2017							
	Edinme Sebabı							
	Sahibi	TATULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/100						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	7414	38	368		14/09/2017	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<p>NOT : *Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yarılar için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Taahhüt Kararına müteakip sunulan adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>								
D.M.O Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			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			
09B13A2A	4431	38	4 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 96560141			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		KONUT		47/184	+	2.	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 26/05/2017					
	Sahibi	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	67414	38	3682		14/09/2017	Cilt No.	
Sahife No.	Scaına Uygundur. Bektal ÇİMEN Yetkili Müşteri Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Müktesebat payı ve diğer haklar için tapu kütüğüne eklenmelidir. ** Tehlikeli Kanunlar Hükmünde Kanunlarca adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					Tarih	


D.M.O Basım İşç. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ÇANKAYA									
	Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkili										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
17B13A2A	4431	38	6 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSAZ		ha	m ²	dm ²				
Sınır	Planındadır				Zemin Sistem No : 96560142						
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		50/184		-	3	3			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Eİ 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	3683		14/09/2017		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur. BİRGÜN ÇİMEN Yetkili Müdür / Sahiplenici						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyet payı ayrı kantarlar için tapu işlemlerine tabii olarak alınmalıdır. ** Tapu İşlemleri Müdürlüğüne başvuru adresi değiştirilmeden Tapu Sicil Müdürlüğüne alınacaktır.											
D.M.O Basım İşl. 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			ha	m ²	dm ²
19B13A2A	4431	38	6 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI	184,00 m2					
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 96560139						
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		Dükkan		37/184	-	ZEMİN	4		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kl 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 Uygunluk Berna ÇİMEN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT : * Mülkiyet payı ayrı haklar ile ilgili her türlü bilgiye müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kurumu Hükümlerine göre her türlü değişiklik için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.									
DM.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No		199	



Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 4411/38
Zemin No	: 96348100	Yatırım	: 184,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Top. Mikdarı	: 6 KATLI BETONARMI MESKEN VE ARSASI
Kararın Adı	: Çankaya TM	Bin/Kat/Çirç - B.B.No	: / / - (Bag.Böl.No. 1)
Alakalle / Köy Adı	: GAZİKISIMANPAŞA Mah.	Alan Fay/Tayın	: 50104
Bölge		Bag.Böl. Nitelik	: KONUT
Çift / Sayfa No	: 38 / 3681		
Kayıt Durum	: AAM		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK

S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmisi	Tarhin Sebabi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT 37030 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTİR.)		-	Bedelsiz Karşılıklı Tarh İfadesi-12/11/2014-445121
Beyan	Yatırım Planı	26/03/2017	10/07/2017 - 52000	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		14/09/2017 - 67414	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	İmar Fay/Tayın	Aktüel Alan	Lidime Sebabi - Tarih - Yev.	Tarhin Sebabi - Tarih - Yev.
19970815	AYAKLIĞI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Km Bölge Yasa - 10/07/2017 - 52000	

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar saki elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı 15.09.2017 / 522

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 4411/38
Zemin No	: 96348100	Yatırım	: 184,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Top. Mikdarı	: 6 KATLI BETONARMI MESKEN VE ARSASI
Kararın Adı	: Çankaya TM	Bin/Kat/Çirç - B.B.No	: / / - (Bag.Böl.No. 2)
Alakalle / Köy Adı	: GAZİKISIMANPAŞA Mah.	Alan Fay/Tayın	: 49104
Bölge		Bag.Böl. Nitelik	: KONUT
Çift / Sayfa No	: 38 / 3681		
Kayıt Durum	: AAM		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK

S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmisi	Tarhin Sebabi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT 37030 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTİR.)		-	Bedelsiz Karşılıklı Tarh İfadesi-12/11/2014-445121
Beyan	Yatırım Planı	26/03/2017	10/07/2017 - 52000	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		14/09/2017 - 67414	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	İmar Fay/Tayın	Aktüel Alan	Lidime Sebabi - Tarih - Yev.	Tarhin Sebabi - Tarih - Yev.
19970815	AYAKLIĞI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Km Bölge Yasa - 10/07/2017 - 52000	

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar saki elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı 15.09.2017 / 522

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parsel	: 443138
Zemin No	: 96560142	Yüzölçüm	: 184,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. No/Blk	: 6 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSALI
Kararın Adı	: Çankaya TM	Blk/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ. Böl. No 3)
Alakadar / Kıy. Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.	Arın Pay/Fayda	: 30/184
Merkezi		Bağ. Böl. No/Blk	: KONUT
Çizim / Sayfa No	: 38 / 3683		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Blk	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yevmiye	Terkibi Sebibi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT 37050 NOLLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTR.		-	Devletten Kamuya Terk İşlemi-12/11/2014-43121
	Beyan Yönetim Planı 26/05/2017		10/07/2017 - 52000	-
	Beyan ...KM ve Çevresidir.		14/09/2017 - 67414	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	İhtisap Pay/Fayda	Mevzuatı	Edinme Sebibi - Tarih - Yev.	Terkibi Sebibi - Tarih - Yev.
309070487	ATAKÜLTÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İhtisap Formu - 10/07/2017 - 52000 - -	

* Tesli edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV195
Atakültü ZUN
Gayrimenkul Değerleme
12.09.2017

Rapor Tarihi: Saat: 10.09.2017 8:53

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parsel	: 443138
Zemin No	: 96560130	Yüzölçüm	: 184,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. No/Blk	: 6 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSALI
Kararın Adı	: Çankaya TM	Blk/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No 4)
Alakadar / Kıy. Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.	Arın Pay/Fayda	: 37/184
Merkezi		Bağ. Böl. No/Blk	: Dış Alan
Çizim / Sayfa No	: 38 / 3684		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Blk	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yevmiye	Terkibi Sebibi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT 37050 NOLLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTR.		-	Devletten Kamuya Terk İşlemi-12/11/2014-43121
	Beyan Yönetim Planı 26/05/2017		10/07/2017 - 52000	-
	Beyan ...KM ve Çevresidir.		14/09/2017 - 67414	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	İhtisap Pay/Fayda	Mevzuatı	Edinme Sebibi - Tarih - Yev.	Terkibi Sebibi - Tarih - Yev.
309070487	ATAKÜLTÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İhtisap Formu - 10/07/2017 - 52000 - -	

* Tesli edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV195
Atakültü ZUN
Gayrimenkul Değerleme
12.09.2017

Rapor Tarihi: Saat: 10.09.2017 8:52



Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi

EVYAR 141811 YC Değişiklik Sübvizyonu/141811/2017

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



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 dilekçe'de 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 m²'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.

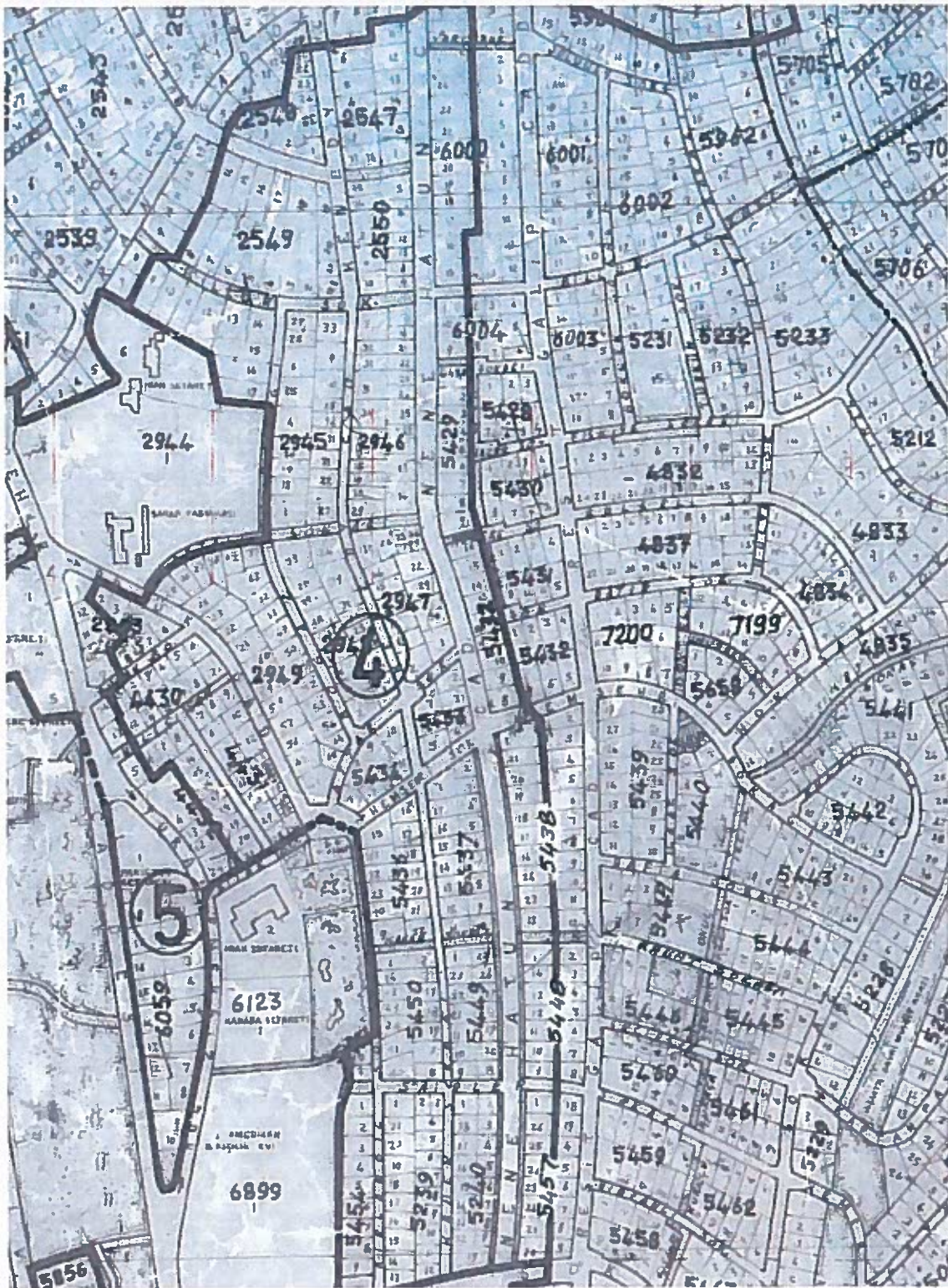
E-İmza
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

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

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/ca/Vision/Sorgula/BolgeDogrulama.aspx?V=BE6P335VK>
Adres Ziya Gökalp Cad. No:11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Elektronik Ađ:www.cankaya.bel.tr

Bilgi için: Ayşe Özlem GÜNDÜZ
Ünvanı: Şehir Plancısı







Ek 6: Sitüasyon Tablosu

İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Blok No: 4431 Ada, 38 Parsel		Evet	
Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	90,15		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%)	Açıklama
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	100	
	Dış kaba sıva	100	
	Dış ince sıva	100	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	100	
KALORİFER TESİSATI	Boru ve tecrit işleri	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Cam işleri	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	100	
	Denizlik-harpuşta	100	
BOYA-BADANA	Dış cephe kaplama/boya	100	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100	
ASANSÖR	Ray montajı	100	
	Kat kapıları montajı	100	
	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Yer kaplamaları (diğer)	90	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	85	
	Duvar seramikleri	80	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	70	
TESİSAT İŞLERİ	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Armatür-pano-sayaç-sigorta	85	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil)	100	
	Radyatör montajı	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	100	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

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

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


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

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	<p>Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007</p> <p>Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014</p>		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	<p>Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB),</p> <p>Ataköy Marina Yat Kulübü,</p> <p>YTU Mezunları Derneği (YTUMED)</p>		
Sertifikalar	<p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi</p> <p>SPK Lisansı, No:402293</p> <p>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)</p>		
Yabancı Diller	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

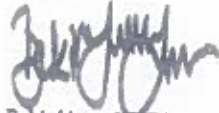
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Bilge KALYONCU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



No : 402293

Tarih : 21.03.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR