



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

1 Adet Büro

Çankaya / Ankara

2020B294 / 31.12.2020



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

10032 Sokak No: 10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Çiğli/ İzmir

Sayın Gökmen ÖLÇER,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan **“Büro”**nun pazar değerine yönelik **2020B294** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 9.066 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde 102,2 m² brüt kapalı alandan oluşan 82 no.lu bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.125.000.-TL	Birmilyonyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.327.500.-TL	Birmilyonüçyüzyirmiyedibinbeşyüz.-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 04.12.2020 tarih, 2822 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 iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Tuğçe Nur YILDIZ

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 31.12.2020 olarak kabul edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi The Paragon Tower B Blok No: 3/ 82 Çukurambar/ Çankaya/ Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27473 ada 1 parsel üzerinde yer alan B Blok, 16. kat, 82 no.lu bb
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.066 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Kentsel Servis Alanı E: 2,00 H _{maks} : 32 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Büro

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 158	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 28	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 595 araçlık kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 4 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Büro	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	73.943,68 m ²
SATILABİLİR ALAN	Ofis Satılabilir Alanı (82 no.lu bb)	102,2 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%7
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,3 Yıl
BÜRO BİRİM DEĞERİ	11.000 TL/m ²

BÜRO BİRİM KİRA DEĞERİ	59 TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.125.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.327.500.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 26.01.2021 tarihinde, 2020B294 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27473 ada, 1 parsel, 82 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Tuğçe Nur YILDIZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.01.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.01.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27473 ada, 1 parsel, 82 no.lu bağımsız bölüm için 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda söz konusu taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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 değerlemesi” 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 9001:2015 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 10032 Sokak No: 10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Çiğli/ İzmir adresinde faaliyet gösteren Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

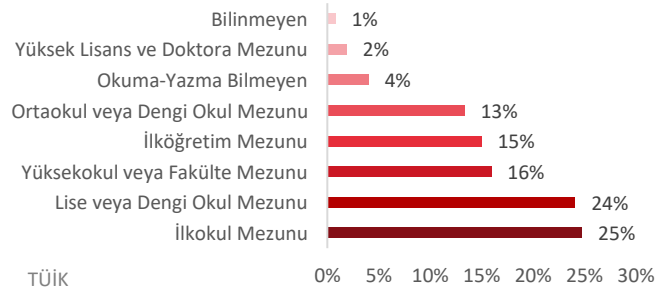
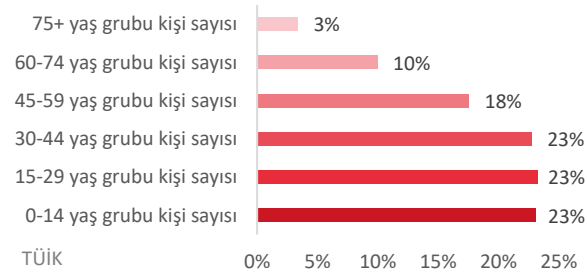
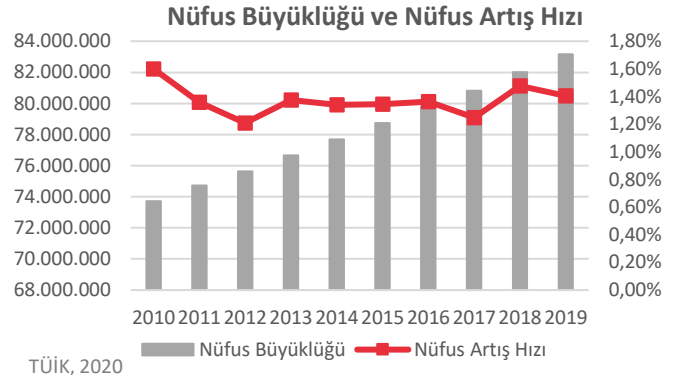
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (%1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, %49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

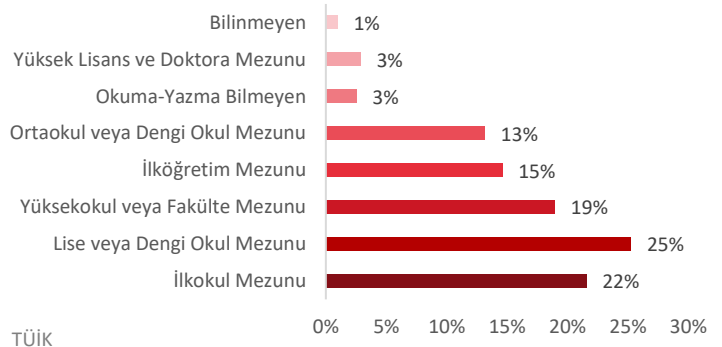
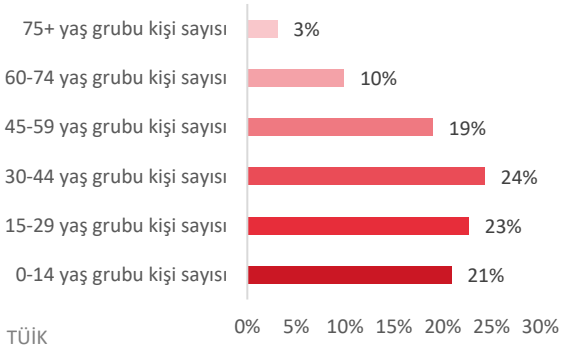
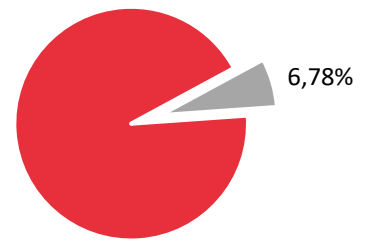
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Ankara

2019 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.639.076 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. ili olmuştur. Ankara nüfusu, 2019 yılında yaklaşık binde 1,02 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,12 olduğu görülmüştür.

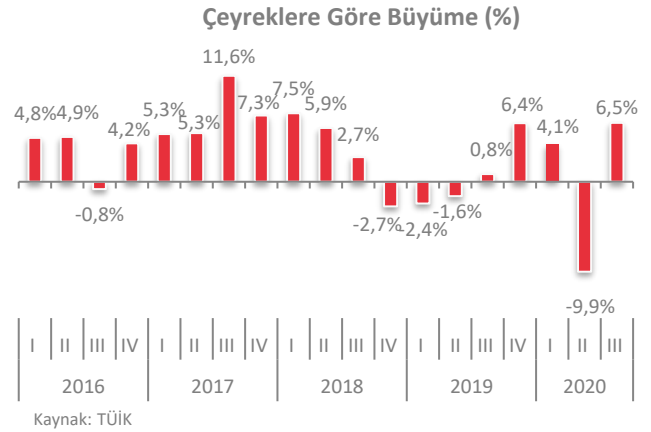
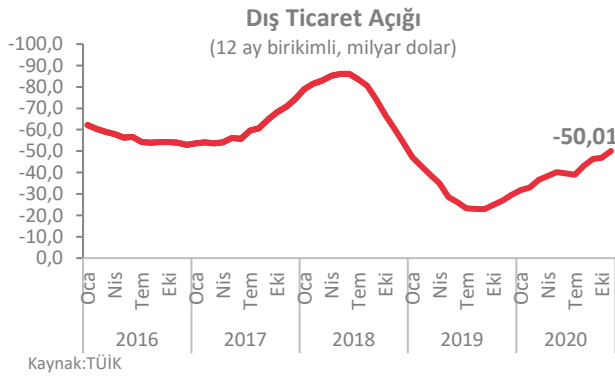
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalat artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Karakusunlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	27473
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	32 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.066 m ²

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
B	82 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	16. Normal Kat	51/ 9066	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.01.2021 tarih, saat 09:08 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (13.02.2018 tarih ve 11818 yevmiye no)
- Yönetim planı: 02/09/2015 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (28.12.2015 tarih ve 82910 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın 20/11/2013 tarih ve 1414 sayılı yazısına istinaden yabancı uyruklu gerçek ve kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ilgili taşınmaz üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinmelerinin yasaklanması (Tarih: 26/11/2013 Sayı: 14209) (29.11.2013 tarih ve 64310 yevmiye no)
- Türkiye Elektrik Kurumunca kamulaştırılmıştır. (14.04.1976 tarih ve 2401 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %36 değişken faiz oranlı, 1.800.000-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (25.10.2013 tarih ve 57791 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 yıllık 1 TL bedel ile 99 yıl süre ile kira şerhi.) (19.07.2013 tarih ve 40555 yevmiye no)

- İcrai Haciz: İzmir 5. İcra Daire'nin 19/11/2019 tarih 2019/13092 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.384,84 TL bedel ile alacaklı: Ahmet Katmerci lehine haciz işlenmiştir. (20.11.2019 tarih ve 91435 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında; "Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın 20/11/2013 tarih ve 1414 sayılı yazısına istinaden yabancı uyruklu gerçek ve kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ilgili taşınmaz üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinmelerinin yasaklanması (Tarih: 26/11/2013 Sayı: 14209) (29.11.2013 tarih ve 64310 yevmiye no)" beyanı bulunmakta olup yabancı gerçek ve tüzel kişilere devrine dair kısıtlama bulunmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-1-2021-09:08



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Belent No	Bağvuru No
183121060821	20210118-1753-F02538	6082

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Ada/Parsel	27473/1
Taşınmaz Kimlik No	91433729	AT Yüzölçümü(m2):	9066.00
İl/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	8/16/82
Çift/Sayfa No:	274/33384	Arsa Payı/Payda:	51/9066
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	32 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Tetkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
-------	----------	--------------	----------------------------	-------------------------------

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Tağınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 13-02-2018 09:37 - 11818	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Tağınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 13-02-2018 09:37 - 11818	-
Beyan	Yönetim Planı : 02/09/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-12-2015 16:11 - 82910	-
Beyan	Yönetim Planı : 02/09/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-12-2015 16:11 - 82910	-
Beyan	Diğer (Konusu: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 26/11/2013 TARİH VE 1414 SAYILI YAZIŞINA İSTİNADEN YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN İLGİLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDE MÜLKİYET VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİNİN YASAKLANMASI) Tarih: 26/11/2013 Sayı: 14209(Şablon: Diğer)	(SN.7814127) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Çankaya - 29-11-2013 16:19 - 64310	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN İLGİLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDE MÜLKİYET VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİNİN YASAKLANMASI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN.7814127) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Çankaya - 29-11-2013 16:19 - 64310	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL	(SN.7814127) ÇEVRE VE	Çankaya - 29-11-2013 16:19 -	-

2 / 5

	KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN İLGİLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDE MÜLKİYET VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİNİN YASAKLANMASI) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	64310	
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMUNCA KAMULAŞTIRILMIŞTIR 14/04/1976 YEV.2401(Şablon: Diğer)		Çankaya 2 Bölge(Kapatıklı) - 14-04-1976 00:00 - 2401	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malk	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Matrekane	Toplam Matrekane	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
544575815	(SN.2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Satış 22.10.2020 91445	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/V/A	Açıklama	Kısıtlı Malk (Hisse) Ad Soyad	Malk/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1 YILLIĞI 1 TL BEDEL İLE 99 YIL SÜRE İLE KİRA ŞERHİ)	KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE	(SN.5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 19-07-2013 11:14 - 40555	

3 / 5

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Seth	İcra Hacz : İzmir 5. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13092 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 3384 84 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Katmercil lehine hacz işlenmiştir.	KATMERCİL ER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 20-11-2019 17:06 - 91435	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Deece Sıra	Süre	Teslis Tarih-Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YKN:4500004685	Hayır	1800000.00 TL	yıllık%36 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 25-10-2013 17:00 - 57791
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi	Tarih Yev
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 27473 Ada - 1 Parsel - 82 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1800000.00 TL	Çankaya - 25-10-2013 17:00 - 57791	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9h3Jbs3gr- kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

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

18.01.2021 tarih, saat 09:08 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına ve müşteriden edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisinde 22.10.2020 tarih 91445 yevmiye no ile "Katmerciler Araçüstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş." adına satış işlemi gerçekleşmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle kentsel servis alanları, özel sosyo-kültürel tesis alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Karakusunlar 5. Etap Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 11.10.1992

Lejandi: Kentsel Servis Alanı

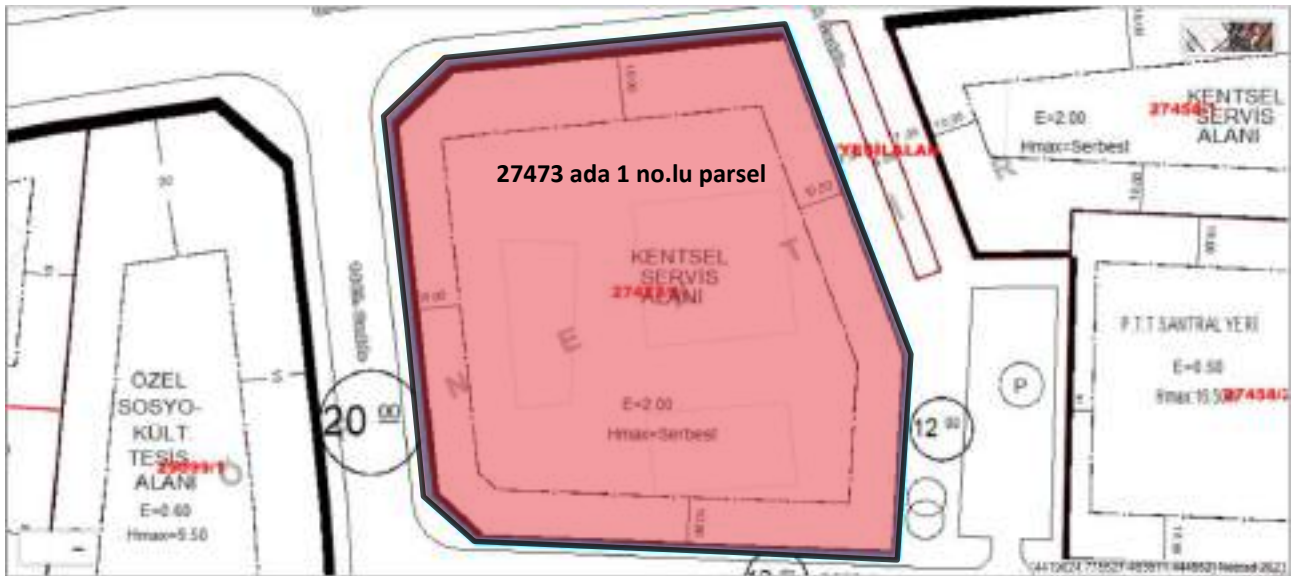
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 32 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

- Üzerinde bina bulunan parsellerde mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde verilen imar durumuna uyulacaktır. Parsel içindeki mevcut yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmalara izin verilemez.
- Yaya yolları, servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.
- Konya Karayoluna cepheli parsellerin otopark giriş-çıkışı servis yollarından sağlanacaktır.
- Parseller tabii zeminden kotlandırılacaktır. Zemin katlar ± 1.50 m'de tesis edilebilir.
- Uygulaması kamu kuruluşlarınca yapılacak sosyal donatı alanlarında zemin kat kotlarının kabulüne İmar Müdürlüğü yetkilidir.
- Parsellerde, yan ve arka bahçe duvarı, çit vb. sabit tesisler yapılamaz. Zorunlu müstemilat (kömürlük, kapıcı dairesi, teshin merkezi vb.) bina içinde yapılacaktır. Trafo ihtiyacı parselde, yanaşma mesafeleri içerisinde karşılanacaktır.
- Parsellerin peyzaj düzenlemesinde çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütünleştirilmesi gözetilecektir. Bahçe tanzimine ilişkin önerileri kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.
- Konut alanlarında parsellasyon planı yapılırken; parsellerin yaklaşık 2.100 m² olacak şekilde düzenlenmesine dikkat edilecektir.

- Kentsel Servis Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² olacak şekilde,
 - a- Alanı 5.000 m²- 10.000 m² olan parsellerde E= 2,00,
 - b- Alanı 10.000 m²'den büyük parsellerde E= 2,50 olacaktır.
- Kentsel Servis Alanı olarak ayrılan bölgede: kamu kuruluşları, turistik tesisler, sağlık tesisleri, ticari büro servisleri, ticari merkezleri, sergi-satış tesisleri, basın-yayın kültür eğlenti ve dinlenme tesisleri, akaryakıt satış ve servis istasyonu yer alabilir. Kentsel servis alanlarında akaryakıt satış istasyonu olarak getirilecek önerilerde Karayolları Genel Müdürlüğü'nden ve Ankara Büyükşehir Belediyesi trafik komisyonundan olumlu görüş alındıktan sonra İlçe Belediye Meclisi kararına bağlanarak Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaya sunulacaktır.
- Parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde ölçülendirildiği gibi olacaktır. Komşu parsel olan yakın yaklaşma sınırı belirtilmeyen parsellerde ise, bu mesafe en az 7,00 m olmak kaydıyla parselde yapılacak kitlenin H/2'si kadar bırakılacaktır.
- Parselasyon planı plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla tek etaplar halinde yapılacaktır.
- Trafo ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır. Yerini kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.



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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi'nde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.03.2014	-	44.265.76 m ²	-	-
Onaylı Mimari Proje	26.06.2015	-	44.265,76 m ²	-	-
Yapı Ruhsatı	27.03.2015	1791/5	45.389,03 m ²	Tadilat	Ofis ve İşyeri (158 Adet): 18.448,92 m ² Ortak Alan: 26.940.11 m ²

Yapı Kullanma İzni	27.03.2015	124	45.389,03 m ²	Tadilat	Ofis ve İşyeri (147 Adet): 17.975,68 m ² Ortak Alan: 27.413,15 m ²
Yapı Kullanma İzni	29.11.2016	814	28.554,65 m ²	Tadilat	Ofis ve İşyeri (11 Adet): 1.614,54 m ² Ortak Alan: 26.940,11 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Oğuzlar Mah. 1397. Sokak No: 23 İç Kapı No: 2 Çankaya/ Ankara adresinde faaliyet gösteren Orjin Yapı Denetim Müh. ve Müh. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 17.03.2014 ve 26.06.2015 tarihli "Mimari Proje"; 27.03.2015 tarih 1791/5 no.lu "Yapı Ruhsatı" ile 27.03.2015 tarih, 124 no.lu ve 29.11.2016 tarih, 814 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait müşteriden temin edilen 03.02.2015 tarihli 5346E049D45D7 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 yıllık 1 TL bedel ile 99 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır.

3.11 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 değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi The Paragon Tower B Blok No: 3/82 Çukurambar/ Çankaya/ Ankara

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi sınırları içinde The Paragon Tower B Bloкта yer alan 82 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz Ufuk Üniversitesi Caddesi üzerinde konumlandır. Taşınmazın konumlu olduğu Ufuk Üniversitesi Caddesi, yakınlarından geçen Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) ve Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Söğütözü, Atatürk Orman Çiftliği gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle lüks ofis ve rezidans binaları, AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Armada AVM, Besa Kule İş Merkezi, Bayındır Hastanesi, YDA Center, Ankara Ticaret Odası, Ak Parti Genel Merkez Binası, Congressium Kongre ve Sergi Merkezi, JW Marriott Ankara, Koç Kuleleri, Next Level, Mövenpick Hotel ve Orman Genel Müdürlüğü yer bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Mevlana Bulvarı	0,2 km
Anıtkabir	3 km
Kızılay Meydanı	4 km
Ankara Şehir Hastanesi	5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27473 ada, 1 parsel no.lu 9.066 m² yüz ölçümüne sahip “32 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Katmerciler Araçüstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.” adına tam hisseli “Büro” vasıflı B Blok 82 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı The Paragon Tower, 4 bodrum kat, zemin kat ve 27 normal kat olmak üzere toplamda 32 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, 4. ve 3. bodrum katlarında otopark alanları ve sığınak alanları; 2. ve 1. bodrum katlarında otopark alanları ve mağaza alanları; zemin katında giriş lobi alanı ve restaurant, kafe alanları ve normal katların her birinde 6’şar adet ofis alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu 82 no.lu bağımsız bölüm 16. normal katta ve Ufuk Üniversitesi Caddesine bakacak şekilde bina girişine göre sol ön cephede konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projeye göre 102,2 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm; toplantı odası, 2 adet ofis alanı, mutfak ve WC kısımlarından oluşmaktadır. Konu taşınmazın onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarında bölümlendirme yapılmış olup geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
B Blok	82 No.lu Bağımsız Bölüm	16. Kat	102,20
TOPLAM			102,20

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	32 katlı (4 adet bodrum kat, zemin kat ve 27 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	73.943,68 m ²
Yaşı	6
Dış Cephe	Cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark ve kapalı otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş, Paratoner

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Büro (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	102,2 m ² (82 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Büro alanları halıflex, ortak alanlar ve ıslak hacimlerde seramik-granit
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde duvar kağıdı
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazın onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarında bölümlendirme yapılmış olup geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmakla birlikte 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulün otopark ve güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı parsel Ufuk Üniversitesi Caddesi'ne cephelidir.
- Konu taşınmaz bilinirliği yüksek ve prestijli bir proje içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde "Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır." beyanı bulunmaktadır.
- Onaylı mimari projeden farklı olarak iç bölümlendirmeler yapılmıştır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı ve A sınıfı dükkan ve ofis alanlarının, plazaların inşa edildiği bölgedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratmaktadır.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede 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 belirlemede 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 yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Büro” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu/ olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Büro Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede The Paragon Tower'da konumludur.	Büro	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	100	1.000.000	10.000	* Söz konusu taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Aynı binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede The Paragon Tower'da 10. katta konumludur.	Büro	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	80	770.000	9.625	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Aynı binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ViA Twins'te 23. katta konumludur.	Büro	Satılık	84	950.000	11.310	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Ön cephe konumludur. * 3 yıllık binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Usta 1071 Plaza'da 5. Katta konumludur.	Büro	Satılık	53	685.000	12.924	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Arka cephe konumludur. * 1 yıllık binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Usta 1071 Plaza'da 21. Katta konumludur.	Büro	Satılık	115	1.200.000	10.435	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Arka cephe konumludur. * 1 yıllık binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Usta 1071 Plaza'da 7. Katta konumlanmıştır.	Büro	Satılık	155	1.725.000	11.129	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Acil satış değeridir. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Ön cephe konumlanmıştır. * 1 yıllık binada konumlanmıştır. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu blokta farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup bürolardaki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı satış değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim satış değerinin 10.500-11.500 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi değerlendirilmiştir.

Büro Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede The Paragon Tower'da konumludur.	Büro	Kiralanmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	80	4.000	50	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Aynı binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Ara katta yer almaktadır.
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede The Paragon Tower'da konumludur.	Büro	Kiralık	110	6.000	55	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Aynı binada konumludur. * Ön cephe konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Ara katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede The Paragon Tower'da 10. Katta konumludur.	Büro	Kiralık	95	4.900	52	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Aynı binada konumludur. * Arka cephe konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Usta 1071 Plaza'da 21. Katta konumludur.	Büro	Kiralık	145	8.500	59	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Ön cephe konumludur. * 1 yıllık binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Koç Kulelerin'de 4. Katta konumludur.	Büro	Kiralık	170	9.500	56	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Arka cephe konumludur. * 3 yıllık binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Daha avantajlı konumdadır. * Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) cepheli taşınmazda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 312 Vista'da 1. Katta konumludur.	Büro	Kiralık	200	12.000	60	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Arka cephe konumludur. * 4 yıllık binada konumludur. * Yapılı durumdadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, sağlık destek hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Daha avantajlı konumdadır. * Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) cepheli taşınmazda konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu blokta farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup bürolardaki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı kira değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı, açık teras gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim kira değerinin 55-60 TL/m²/ay aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi/ Kiralık



Satılık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10.000	9.625	11.310	12.924	10.435	11.129
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	10%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	5%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-2%	-2%	-2%	-2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	5%	-5%	7%	-5%	7%
	Kullanım Alanı	0%	-5%	-5%	-10%	2%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		11.000	10.588	9.466	11.050	9.814	11.519

Kiralık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Kıralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	50,00	55,00	52,00	59,00	56,00	60,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	3%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	-5%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	-2%	-2%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	5%	5%	-5%	10%	10%
	Kullanım Alanı	-10%	2%	-2%	10%	12%	15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		49,00	53,00	48,00	55,00	58,00	59,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
82 No.lu Bağımsız Bölüm	102,20	11.000	1.125.000
TOPLAM DEĞERİ			1.125.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin 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

- YDA Center’da, 12. Katta yer alan 100 m² alanlı ofis 1.200.000 bedelle pazarlıksız olarak satılık olup sahibi tarafından aylık 7.500’den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.200.000 \text{ TL} = 0,075$$

- Usta 1071 Plaza’da, 10.katta yer alan 80 m² alanlı ofis, 825.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 4.800 TL’ den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 4.800 \text{ TL} / \text{Ay} / 825.000 \text{ TL} = 0,070$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 55-60 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
82 No.lu Bağımsız Bölüm	102,20	59	6.029,80	7,00%	1.035.000
TOPLAM DEĞERİ					1.035.000

7.6 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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Büro”** amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda 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	18%
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	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 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın 20/11/2013 tarih ve 1414 sayılı yazısına istinaden yabancı uyruklu gerçek ve kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ilgili taşınmaz üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinmelerinin yasaklanması) beyanı ve "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %36 değişken faiz oranlı, 1.800.000-TL tutarında ipotek bulunmaktadır." rehini vardır. Diğer takyidat kayıtlarının taşınmazın satışına ve değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Büro" niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.125.000
Gelir Yaklaşımı	1.035.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2020		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.125.000.-TL	Birmilyonyüzyirmibeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.327.500.-TL	Birmilyonüçyüzyirmiyedibinbeşyüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden

Tuğçe Nur YILDIZ

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Onaylı Mimari Proje
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Enerji Kimlik Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-1-2021 09:08



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
183121060821	20210118-1753-F02538	6082

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	27473/1
Taşınmaz Kimlik No	91433729	AT Yüzölçümü(m2):	9066.00
İl/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÖRO
Kurum Adı	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BENo:	8/16/82
Cilt/Sayfa No:	274/33384	Arsa Pay/Payda:	51/9066
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	32 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 5

Beyan	...KM na Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 13-02-2018 09:37 - 11818	-
Beyan	...KM na Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 13-02-2018 09:37 - 11818	-
Beyan	Yönetim Planı : 02/09/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 28-12-2015 16:11 - 82910	-
Beyan	Yönetim Planı : 02/09/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 28-12-2015 16:11 - 82910	-
Beyan	Diğer (Konusu: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 20/11/2013 TARİH VE 1414 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLERE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN İLGİLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDE MÜLKİYET VE SINIRLI AYNI HAK EDİNMELERİNİN YASAKLANMASI) Tarih: 26/11/2013 Sayı: 14209(Şablon: Diğer)	(SN:7814127) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Çankaya - 29-11-2013 16:19 - 64310	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL KİŞİLERE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN İLGİLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDE MÜLKİYET VE SINIRLI AYNI HAK EDİNMELERİNİN YASAKLANMASI) Tarih: Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7814127) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Çankaya - 29-11-2013 16:19 - 64310	-
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TÜZEL	(SN:7814127) ÇEVRE VE	Çankaya - 29-11-2013 16:19 -	-

2 / 5

	KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN İLGİLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDE MÜLKİYET VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİNİN YASAKLANMASI) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	64310	
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMUNCA KAMULAŞTIRILMIŞTIR 14/04/1976 YEV:2401(Şablon: Diğer)		Çankaya 2 Bölge(Kapalılot) - 14-04-1976 00:00 - 2401	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
544575815	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Satış 22-10-2020 91445	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/A	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1 YILLIĞI 1 TL BEDEL İLE 99 YIL SÜRE İLE KIRA ŞERHİ)	KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 19-07-2013 11:14 - 40555	

3 / 5

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcraî Haciz : İzmir 5. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13092 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3384.84 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Katmerci lehine haciz işlenmiştir.	KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 20-11-2019 17:06 - 91435	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

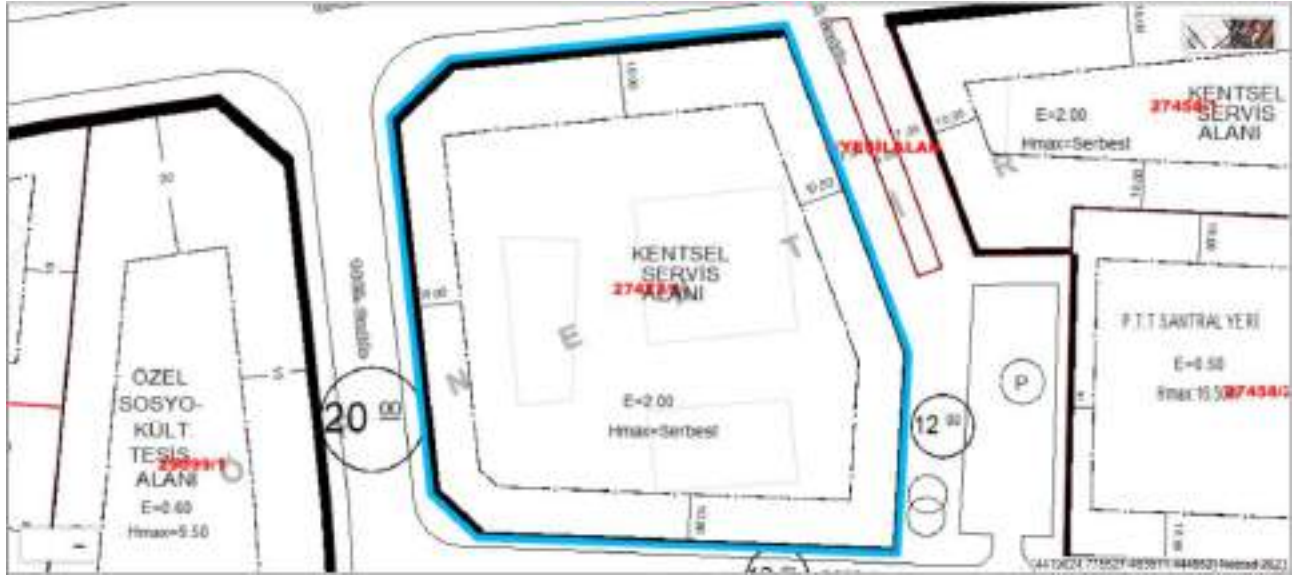
4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Devce Sıra	Süre	Teslis Tarih-Yer
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YKN:4560004685	Hayır	1800000.00 TL	yıllık%36 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 25-10-2013 17:00 - 57791
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Terkin Sebebi Tarih Yer	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 27473 Ada - 1 Parsel - 82 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2632552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1800000.00 TL	Çankaya - 25-10-2013 17:00 - 57791		

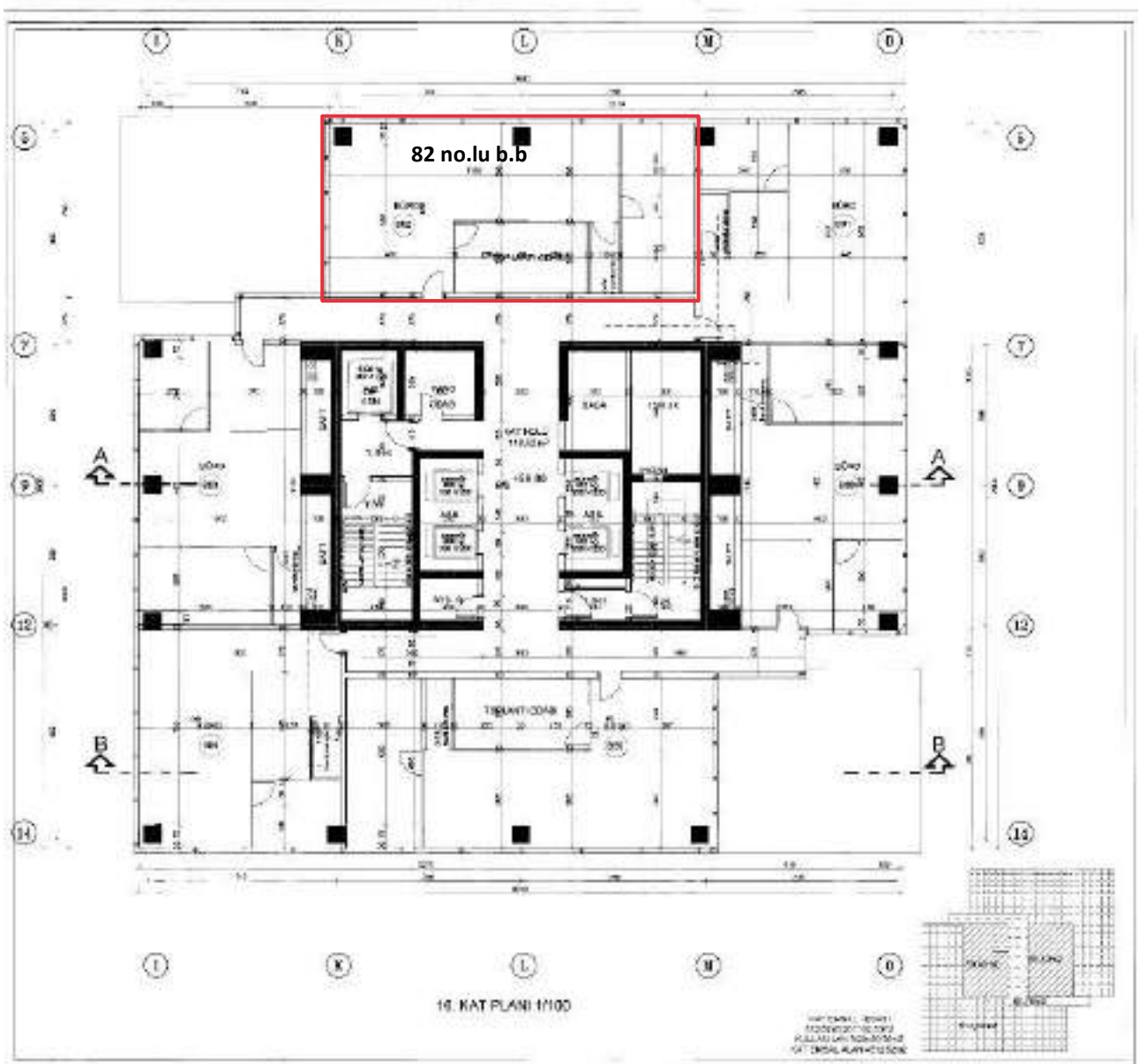
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9h3Jbs3gr- kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 2: İmar Durumu



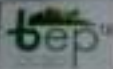
Ek 3: Onaylı Mimari Proje



Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

[illegible]

Ek 6: Enerji Kimlik Belgesi



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Ofis

İşletil Yılı : 2010

Kapalı Kullanılabilir Alan : 26.135,00

Adı, Parçeli : 27473-4/1

Adresi : Kiptemak Mah. 1443. sok. No:2 Çarşıya/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : Mustafa İğnacı an Ort.

Adresi : Çolak İsmail Sok. No:2/12 Kadıköy/İSTANBUL

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiğinde)

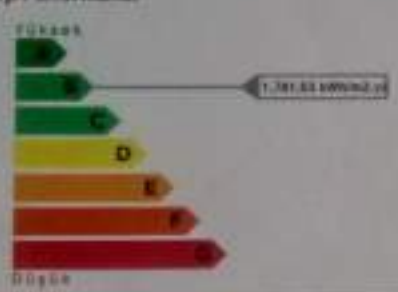
Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı



1.781,63 kWh/m² y

Sera Gazı Emisyonu



1.275,94 kg CO₂/m² y

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtma (kWh/yıl)	Sıdama (kWh/yıl)	Kullanılan Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² y)	
TOPLAM		46.500.572,40	47.717.436,60	1.781,63	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi, Isıtma Sistem	26.988.192,22	26.988.192,22	1.034,03	ABCDEF G
SİDAMA SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	18.617.627,09	18.617.627,09	713,32	ABCDEF G
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Sistem	326.525,08	770.599,19	12,51	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Hav. Havalandırma Sistemi, Hav.	2.072,71	4.891,60	0,08	ABCDEF G
AYDINLATMA		366.155,30	1.336.126,50	21,68	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5346E049D43D7

Veriliş Tarihi : 08.02.2015

Son Geçerlilik Tarihi : 08.02.2025

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Can Tuncel HOŞCAN

Firması : AFN ENERJİ DANIŞMANLIK VE MÜHÜR

Odası Sicil Numarası : EVD-06-0089

AFN ENERJİ DANIŞMANLIK MÜHÜR

SAN. VE TİC. MÜHÜR

Tel: 0312 475 44 44 - 0312 475 44 75

Fax: 0312 475 44 75 - 0312 475 44 76

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyan Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
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	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme		
Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019	Belge No: 402484		
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca BİLGE SEVİLENGÜL Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır. <table><tr><td> Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ </td><td> Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ </td></tr></table> 		 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ		



Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan