



Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul

4 Adet Ofis

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2021B173 / 30.09.2021

**TUGCE
NUR
YILDIZ**



Bu rapor
13492172650 kimlik
numaralı TUGCE
NUR YILDIZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 14/10/2021 09:
26

**BERK
ÜNSAL**



Bu rapor
18022815298 kimlik
numaralı BERK
ÜNSAL tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 14/10/2021
12:24

**SIMGE
SEVIN**



Bu rapor
25147272820 kimlik
numaralı SIMGE
SEVIN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 14/10/2021
10:02

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 06530 Çankaya/Ankara

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan **"4 Adet Ofis"**in pazar değerine yönelik **2021B173** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 22.435 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunan 16, 17, 18 ve 19 no.lu "Büro" nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.660.000 TL	Üçmilyonaltıyüztmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.318.800 TL	Dörtmilyonüçyüzonsekizbinsekizyüz-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 10.09.2021 tarih, 2078 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.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Berk ÜNSAL, MAI, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402496	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
--	--	--

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Demografik ve Ekonomik Veriler	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	37
Ekler	40

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme 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 raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 Çankaya/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada 3 parsel, A blok, 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.435 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret E: 2,00 Hmaks: 20 kat	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Büro	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 196	Yapım yılı: 2018
	Yol kotu üstü kat sayısı: 16	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 6 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Büro	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	118.126 m ²
SATILABİLİR ALAN	Büro Satılabilir Alanı (16 no.lu bb)	49 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (17 no.lu bb)	93 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (18 no.lu bb)	65 m ²
	Büro Satılabilir Alanı (19 no.lu bb)	93 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	15,4 Yıl
OFİS BİRİM DEĞERİ	12.000-12.500 TL/m ²
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	59-61 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.09.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.660.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.318.800.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.09.2021 tarihinde, 2021B173 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.09.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul 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 Simgе SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL (Lisans No: 402496) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No: 411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.09.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 16, 17, 18 ve 19 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.09.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 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 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

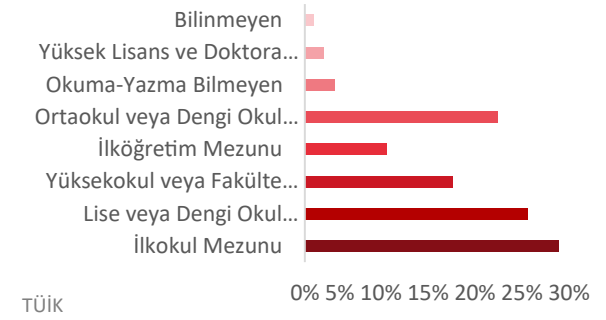
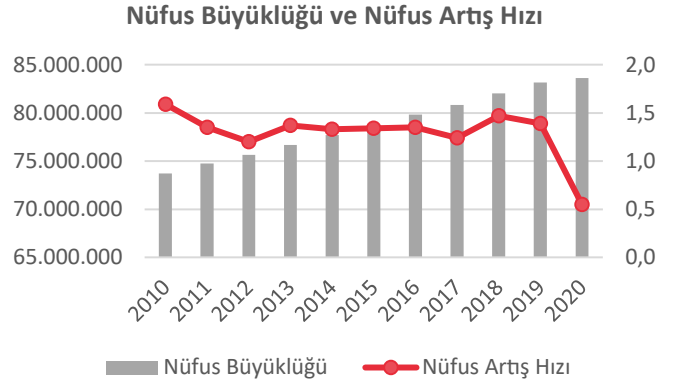
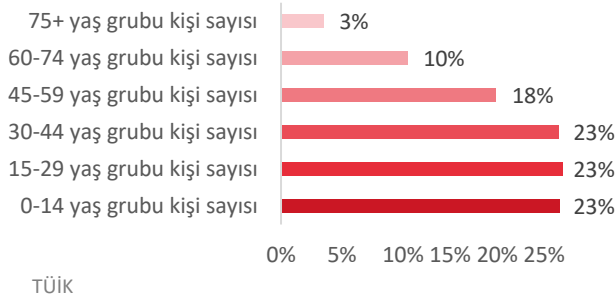
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

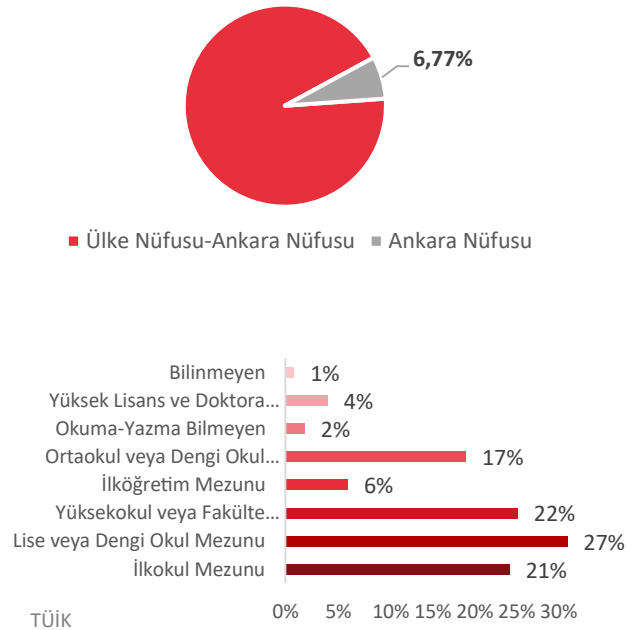
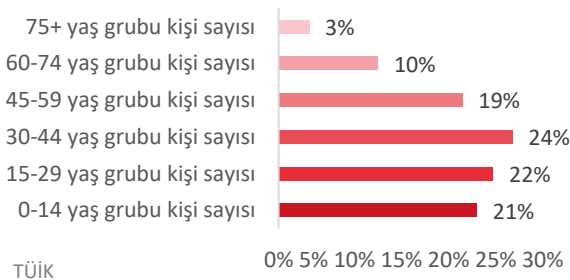
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



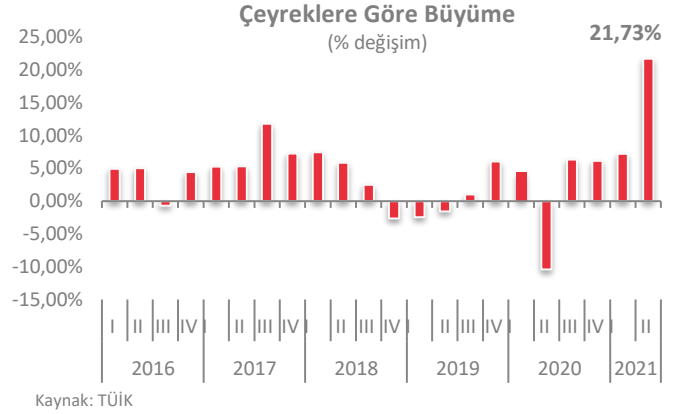
Ankara

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %6,77’sinin ikamet ettiği Ankara, 5.663.322 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,43 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

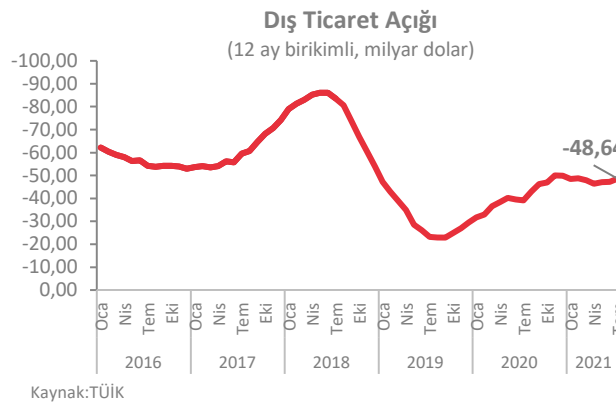
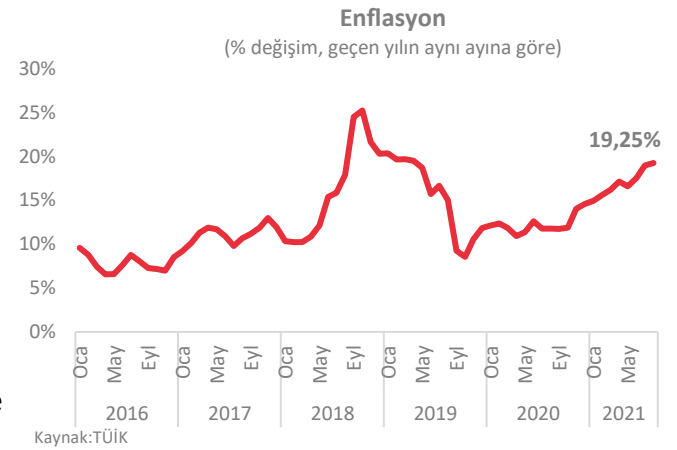


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ağustos ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, gıda fiyatlarındaki yüksek artışın ve birikmiş maliyet unsurlarının devam eden etkisi momentum göstergelerini olumsuz etkilemiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu ağustos ayında %1,1 gelirken, yıllık enflasyon temmuz ayındaki %19,0'dan %19,3'a yükselmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise (Yi-ÜFE) ağustos ayında bir önceki aya göre %2,8 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu temmuz ayındaki %44,9'dan %45,5'e yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yeni bir rekor seviye olan 26,3 yüzde puana çıkmıştır.



Temmuz'da ihracatın ithalatın altında kalmasıyla dış ticaret açığı genişlemiştir. Temmuz ayında ihracat yıllık %10,2 artarken ithalatta artış %16,8 oranında gerçekleşmiş ve böylece dış ticaret açığı 2020 Temmuz'daki 2,8 milyar dolar seviyesinden 4,3 milyar dolara yükselmiştir. Altın ve enerji hariç rakamlara bakıldığında ise ihracat artışı %8,9'a gerilerken ithalat artışının %23,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. İthalatta güçlü artışın etkisiyle altın ve enerji hariç ticaret dengesi geçen yılın temmuz ayında 1,1 milyar dolar fazla verirken, bu yıl 698 milyon dolar açığa dönmüştür.

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	Karakusunlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	25389
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	22.435 m ²

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
A	16 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	19/22435	Panelisan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam
A	17 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	36/22435	Panelisan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam
A	18 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	25/22435	Panelisan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam
A	19 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	3. Normal Kat	36/22435	Panelisan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam

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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 15.09.2021 tarih, saat 14:04-14:05 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm Taşınmazlar Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (05.02.2018 tarih ve 9350 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 09/10/2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (26.10.2015 tarih ve 67560 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 3.500.000-TL tutarında yıllık %48 değişken faiz oranlı ipotek bulunmaktadır. (27.06.2018 tarih ve 49270 yevmiye no)

16 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 232 ㎡lık alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllığı 1 TL'den 99 yıllığına kira şerhi vardır.) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” ve “Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine ipotek”; 16 no.lu bağımsız bölüm üzerinde “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin 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 taşınmazların bulunduğu bölgede, Eskişehir Yolu çevresinde genellikle kentsel servis alanları, ticaret alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmakta olup iç kısımlarda genellikle 4-5 katlı ticari imarlı parseller yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.09.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

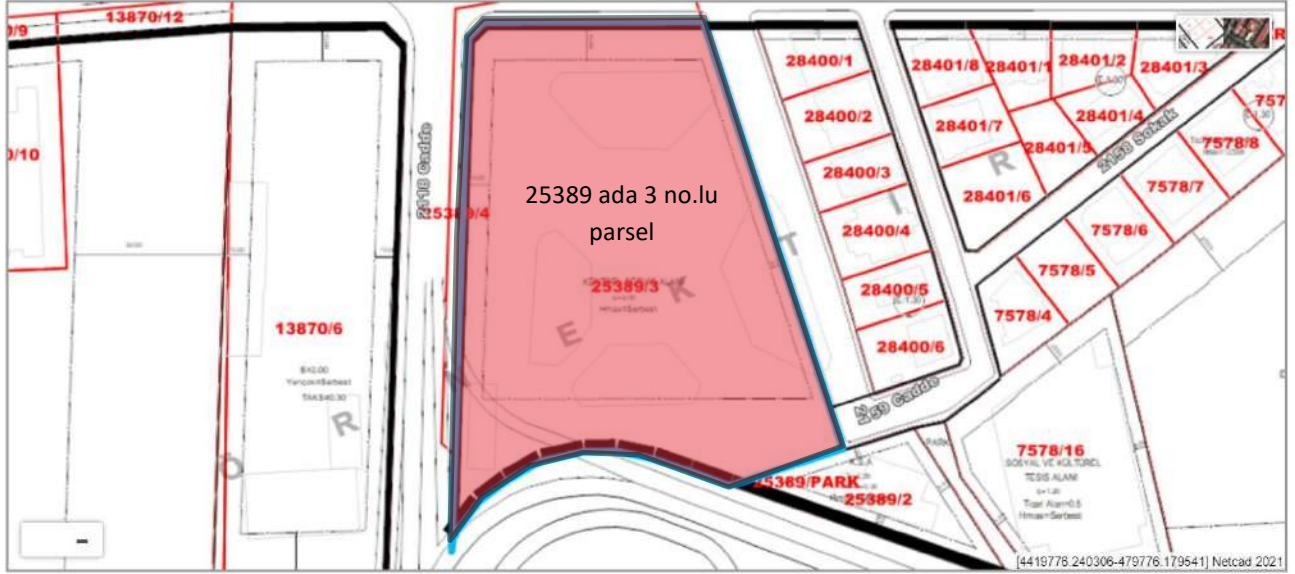
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.02.2019

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 20 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 20 m, arka bahçe mesafesi: 10 m'dir.



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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın son üç yıllık dönemdeki imar durumu “Kentsel Servis Alanı” lejantlı E: 2,00, H_{maks}: Serbest yapılaşma koşullarına sahip iken 10.02.2019 tarihinde “Ticaret Alanı” lejantlı E: 2,00, H_{maks}: 20 kat olarak değişmiştir.

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

Çankaya Belediyesi’nde 20.09.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.06.2015	-	118.126	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 49.292 m ² (A, B, C ve D Blok)
Yapı Ruhsatı	11.11.2015	405/15-A	35.913	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri (196 bb): 15.063 m ² Ortak Alan: 20.850 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.01.2018	5	35.913	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri (196 bb): 15.063 m ² Ortak Alan: 20.850 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Beytepe Mah. 1636. Cad. Bilkent Bahçe Konutları Sitesi No: 1/92 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Bulut Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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 taşınmazlara ilişkin; 09.06.2015 tarihli “Mimari Proje”; 11.11.2015 tarih 405/15-A no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 08.01.2018 tarih 5 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait müşteriden temin edilen 19.10.2017 tarihli S34365B166431 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 16 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 yıllığı 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 değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

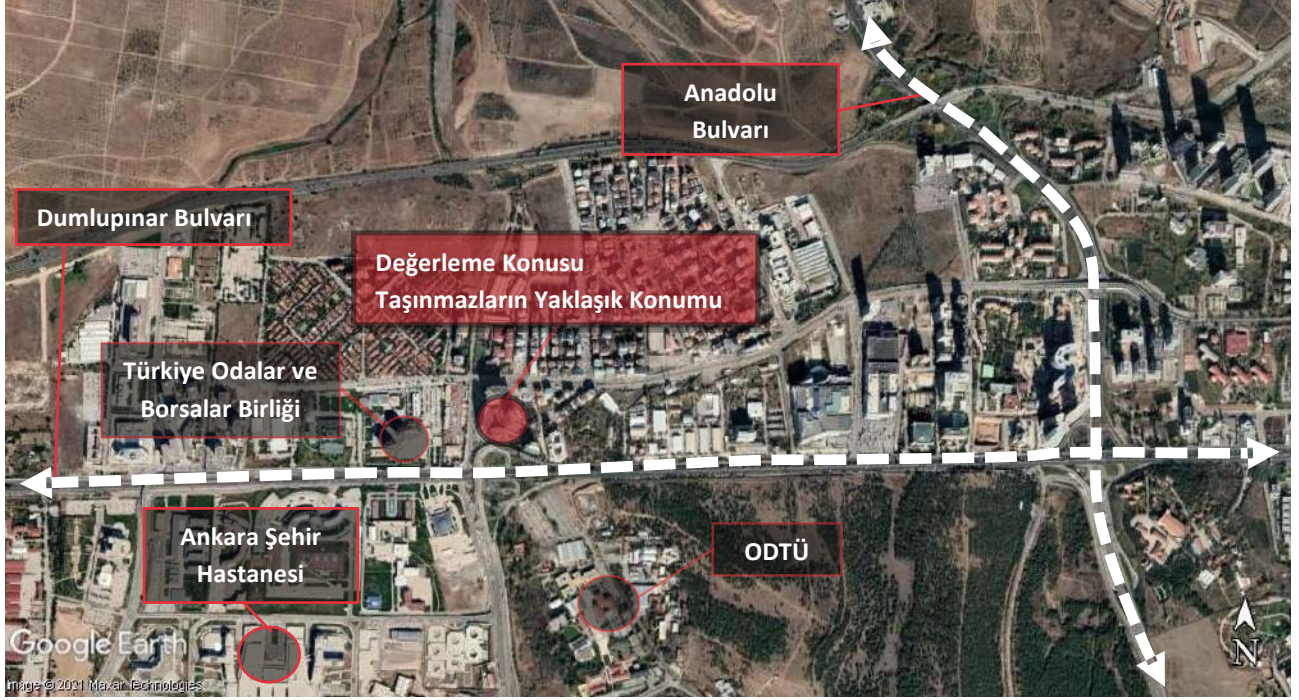
Gayrimenkullerin açık adresi: Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içinde Maidan A Bloкта yer alan 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz 2118. Cadde üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın yakınlarından geçen Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Söğütözü, Atatürk Orman Çiftliği gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle lüks ofis ve rezidans binaları, AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Kentpark AVM, Cepa AVM, Tepe Prime AVM, Mahall Ankara, Ankara Şehir Hastanesi, Sağlık Bakanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, ODTÜ gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Şehir Hastanesi	1 km
Mevlana Bulvarı	4,5 km
Anıtkabir	7 km
Kızılay Meydanı	9 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada, 3 parsel no.lu 22.435 m² yüz ölçümüne sahip "19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İşyeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tam hisseli "Büro" vasıflı A Blok 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Maidan 22.435 m² arsa üzerinde konumlu A, B, C ve D bloktan oluşmakta olup projede toplam 530 adet ofis, 68 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A Blok, 3 bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat olmak üzere toplamda 19 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, 3., 2. ve 1. bodrum katlarında otopark alanları ve sığınak alanları; zemin katta 15 adet asma katlı dükkan, giriş lobi alanı, danışma; 1. normal katında 14 adet galeri alanı ve normal katların her birinde 13'er adet büro alanı bulunmaktadır.



Değerleme konusu 16, 17, 18 ve 19 no.lu bağımsız bölümler 3. normal katta ve Maidan meydan alanına bakacak şekilde bina girişine göre arka cephede konumludur. Onaylı mimari projeye göre 16 no.lu bağımsız bölüm 49 m² brüt kapalı alandan, 17 no.lu bağımsız bölüm 93 m² brüt kapalı alandan, 18 no.lu bağımsız bölüm 65 m² brüt kapalı alandan ve 19 no.lu bağımsız bölüm 93 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler; toplantı odası, ofis alanları, arşiv odası, server odası, giriş holü, mutfak ve WC kısımlarından oluşmaktadır. Mevcut durumda söz konusu bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanılmakta olup toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların iç hacimlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
A Blok	16 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	49.00
A Blok	17 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	93.00
A Blok	18 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	65.00
A Blok	19 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	93.00
TOPLAM			300.00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 Katlı (3 adet bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	35.913 m ²
Yaşı	3
Dış Cephe	Cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	6 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş, Su Deposu, Sığınak

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

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

Kullanım Amacı	Büro (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre; 49 m ² (16 no.lu bağımsız bölüm) 93 m ² (17 no.lu bağımsız bölüm) 65 m ² (18 no.lu bağımsız bölüm) 93 m ² (19 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Büro alanları seramik ve halıflex, ıslak hacimlerde seramik-granit
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde seramik-granit
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 taşınmazlar onaylı mimari projeden farklı olarak 4 ofis alanı birleştirilerek kullanılmakta ve iç alanlarda bölümlendirmeler 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün otopark ve güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı projenin Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- Konu taşınmazlar bilinirliği yüksek ve prestijli bir proje içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak 4 adet ofis alanı birleştirilerek kullanılmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı ve A sınıfı dükkan, ofis alanlarının, plazaların inşa edildiği bölgedir.
- Taşınmazların 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 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 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 yansıtmaması 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması ve yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Büro”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların 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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Büro Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
1	Mülkkaynak Başkent Gayrimenkul 0530 155 29 30	Değerleme taşınmazlara konumda, Ankara'da konumludur.	konusu yakın Mahall	Büro	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	154	2.095.000	13.604
2	Emlak Ofisi -	Değerleme taşınmazlara konumda, Tepe Blok üst katlarda konumludur.	konusu yakın Prime B katlarda	Büro	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	146	1.600.000	10.959
3	Mare Gayrimenkul 0532 251 61 47	Değerleme taşınmazlarla aynı projede Maidan Ankara'da A Blok 9.katta konumludur.	konusu yakın	Büro	Satılık	102	1.450.000	14.216
4	Mülkkaynak Başkent Gayrimenkul 0530 155 29 30	Değerleme taşınmazlara konumda, Ankara'da konumludur.	konusu yakın Mahall 9.katta	Büro	Satılık	170	2.150.000	12.647

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
5	Winners Property&Investment 0534 361 85 08	Değerleme taşınmazlara konumda, Mahall Blok 4.katta konumludur.	konusu yakın Ankara B	Büro	Satılık	106	1.390.000	13.113

***Değerleme konusu taşınmazlardan 18 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri te emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı satış değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim satış değ olabileceği bilgisi değerlendirilmiştir.

Büro Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	
1	Satış Ofisi 0312 285 10 96	Değerleme taşınmazlara konumda, The Paragon Tower ara katlarda konumdadır.	konusu yakın Paragon katlarda	Büro	Kiralanmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	80	4.000	50
2	Mare Gayrimenkul 0532 251 61 47	Değerleme taşınmazlarla konumda, C Blok ara katlarda konumdadır.	konusu aynı projede Ankara'da C Blok	Büro	Kiralanmış (Yaklaşık 6 ay önce)	100	5.500	55
3	Mare Gayrimenkul 0532 251 61 47	Değerleme taşınmazlarla konumda, Ankara'da konumdadır.	konusu aynı Mайдan 6.katta	Büro	Kiralık	75	4.500	60
4	Best Invest Gayrimenkul 0532 451 83 18	Değerleme taşınmazlara konumda, Mahall 3.katta konumdadır.	konusu yakın Mahall Ankara	Büro	Kiralık	150	7.500	50

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)
5	Plaza Point 0532 768 95 30	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Tepe Prime C Blok 5.katta konumludur.	Büro	Kiralık	127	6.500	54

***Değerleme konusu taşınmazlardan 18 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı kira değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı, açık teras gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim kira değeri olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi/ Satılık-Kiralık



Satılık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.604	10.959	14.216	12.647	13.113
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-10%	-10%	-10%	0%
	Kullanım Alanı	10%	10%	5%	15%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		14.284	11.452	12.155	11.382	12.392

Kiralık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	50,00	55,00	60,00	50,00	54,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	5%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	-2%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	-5%	0%	-5%
	Kullanım Alanı	3%	5%	3%	10%	8%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		62,00	61,00	56,00	51,00	50,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
16 No.lu Bağımsız Bölüm	49,00	12.500	615.000
17 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	12.000	1.115.000
18 No.lu Bağımsız Bölüm	65,00	12.500	815.000
19 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	12.000	1.115.000
TOPLAM DEĞERİ			3.660.000

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 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

- 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.

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

- Tepe Prime'da, 8.katta yer alan 146 m² alanlı ofis, 1.550.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 8.000 TL' den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 8.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.550.000 \text{ TL} = 0,062$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 59-61 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,5 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 DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
16 No.lu Bağımsız Bölüm	49,00	61	2.989,00	6,50%	550.000
17 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	59	5.487,00	6,50%	1.015.000
18 No.lu Bağımsız Bölüm	65,00	61	3.965,00	6,50%	730.000
19 No.lu Bağımsız Bölüm	93,00	59	5.487,00	6,50%	1.015.000
TOPLAM DEĞERİ					3.310.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Büro**" amaçlı kullanımudur.

7.5 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	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 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 Gereklilerin 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 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde "Yapı ve Kredi Bankası A.Ş." lehine 1. dereceden, yıllık %48 değişken faiz oranlı, 3.500.000-TL tutarında ipotek bulunmaktadır." rehini vardır. Diğer takyidat kayıtlarının taşınmazların satışına ve değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "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	3.660.000
Gelir Yaklaşımı	3.310.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların 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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.660.000 TL	Üçmilyonaltıyüzaltmışbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.318.800 TL	Dörtmilyonüçyüzonsekizbinsekizyüz-TL

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Berk ÜNSAL, MAI, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402496	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-9-2021-14:04



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211209062	20210915-1753-F01642	120906

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644452	AT Yüzölçümü(m2):	22435.00
İl/ilçe:	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:	A/3./16
Cilt/Sayfa No:	267/32700	Arsa Pay/Payda:	19/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764816	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	PANELSAN	(SN:7922730) TÜRKİYE ELEKTRİK	Çankaya -	

2 / 4

	vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. LEHİNE 232,00M2 LİK ALANDA 23/09/2016 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE YILLIĞI 1 TL DEN 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ VARDIR)	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ) VKN:8790304314	04-10-2016 16:31 - 74544	
--	--	---	---	-----------------------------	--

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:36) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 16 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H2MF8D-6SpE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-9-2021-14:04



Kayı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211209062	20210915-1753-F01642	120906

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644453	AT Yüzölçüm(m2):	22435.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3./17
Cilt/Sayfa No:	267/32701	Arsa Pay/Payda:	36/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764830	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7U481etHnGH kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-9-2021-14:04



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211209062	20210915-1753-F01642	120906

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644454	AT Yüzölçüm(m2):	22435.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3./18
Cilt/Sayfa No:	267/32702	Arsa Pay/Payda:	25/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764832	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	Yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 18 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270		-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UmkL0AoUncs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-9-2021-14:05



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211209062	20210915-1753-F01642	120906

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644455	AT Yüzölçümü(m2):	22435.00
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:	A/3./19
Cilt/Sayfa No:	267/32703	Arsa Pay/Payda:	36/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

Beyan	Şerh	Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433764834	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-06-2018 48262	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	3500000.00 TL	yıllık%48 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KARAKUSUNLAR - (Aktif) - 25389 Ada - 3 Parsel - 19 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3500000.00 TL	Çankaya - 27-06-2018 11:44 - 49270	-	

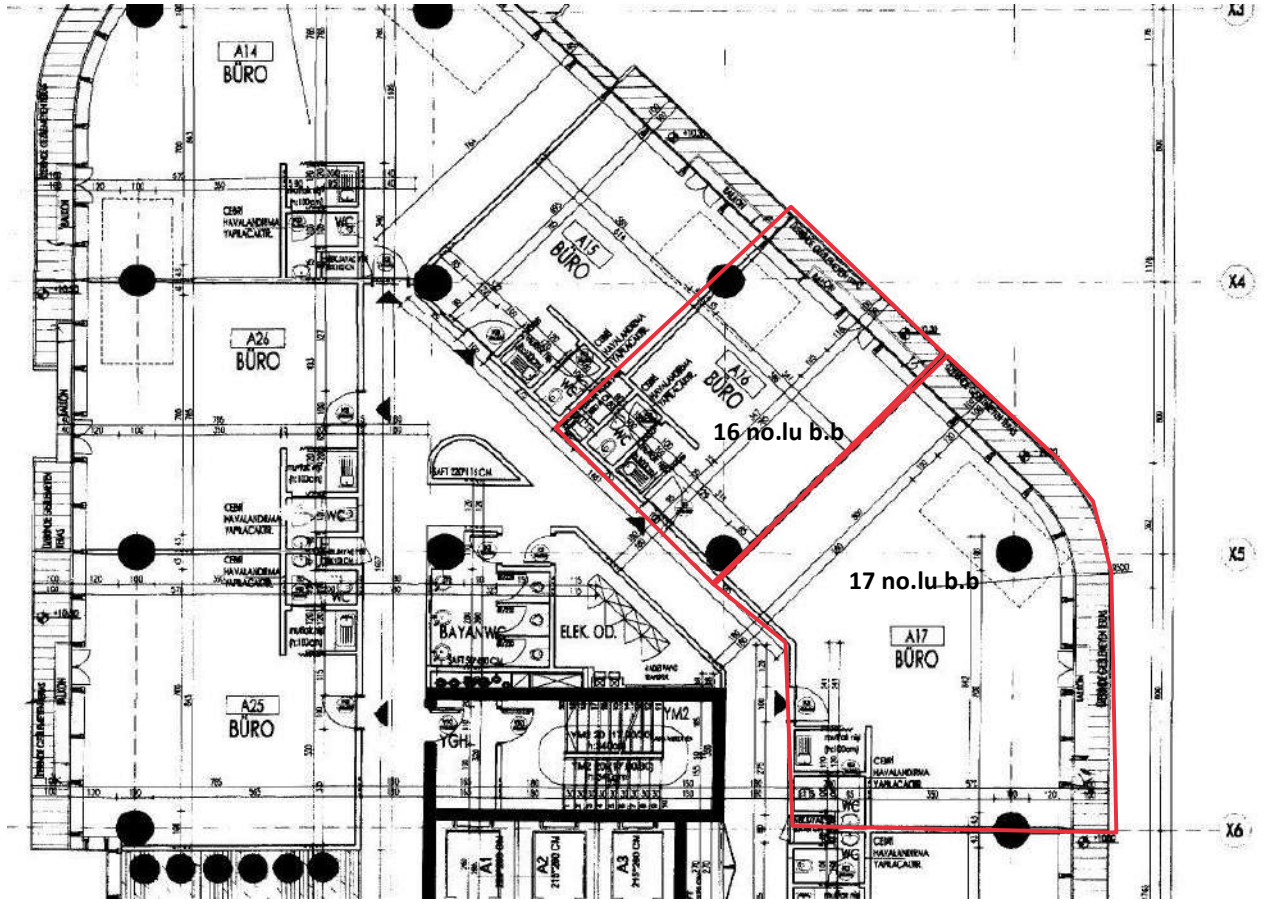
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **k6kT-CmV8zH** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Onaylı Mimari Proje



Ek 4: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI										105472690			
1. Ruhsatın Verilen Kurumu: ÇANKAYA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın verildiği emsal:				9. Ruhsatın onay tarihi: 11.11.2015		10. Ruhsat no: 405115-A		11. 13. ruhsatı tarih:		12. 10. ruhsatı no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA		<input type="checkbox"/> 1. 7. kat yığı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin eteği 00 onay tarihi:	
Ruhsat: No: / /		Kör: / /		<input type="checkbox"/> 2. Yanama <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme		13.05.2015		13.05.2015		1390A		15.06.2015	
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ		Mahalle: MUSTAFA KEMAL		13. Kullanım değişimi		17. Planlasyon plan onay tarihi:		18. Planlasyon tarihi:		19. Planlasyon alanı (m ²):		20. Planlasyon alanı (m ²):	
Mevki: MUSTAFA KEMAL		Mahalle tesisatı kodu: 108		<input type="checkbox"/> 4. (1) binası <input type="checkbox"/> 12. Fosforik		KENTSEL SERVİS ALANI		KENTSEL SERVİS ALANI		22435		22435	
Mevki durumu: cadde, sokak, kırsal alan: 2118 CAD.		Dış kapı no: 4A		<input type="checkbox"/> 5. Kar bevel <input type="checkbox"/> 14. Bina teknik tesisat		20. Tesisat belgesi verim tarihi:		21. Tesisat belgesi tarihi:		22. Tesisat belgesi no:			
Cadastral (Sokak) tahsis kodu: 36		Dış kapı no: 4A		<input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı		CAN KAYA T.İM.		26.10.2015					
Site adı:		Mevki adı:		<input type="checkbox"/> 7. Çatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişimi		23. CED raporun onay tarihi:		24. Planlasyon inşaat başlama tarihi:		25. Planlasyon inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 11.11.20	
3. Parça No: 25588		4. Ada No: 3		5. Parsel No: A BLOK		7. Bağlı olduğu bölüm no:							
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin					
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BÖLENT KUTUNCU, BİM MÜHÜRLEME VE İMZA T.A.Ş., 12914992950				37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BERTAN DOĞAN, EGE GRUP YAPİ ENJİNİRLERİ ANONİM ŞİRKETİ, 10249172794				42. Adı soyadı, unvanı: GENEL MÜHÜRLEME İNŞAAT M. (İ) ENDİSİ					
38. Başlıca yapı tipi: 0				39. Oda sicil no: 359608				43. TC kimlik no: 25774183490					
39. Vergi dairesi no: 1780071445				34. E-İmza kodu ve vergi dairesi adı: HALTEPS				44. Oda sicil no: 24863					
39. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAP. NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA				36. 3. parça sicil no: 09.03.2013				37. Başlangıç tarihi: 09.03.2013					
				38. Bitiş tarihi: 27.08				39. Yığın mülkiyetini veren belge no: 0000215365615047					
				40. Site adresi: GAZİOSMANPAŞA MAH. TURAN EMEKLİ CAD. KENT SİTESİ A BLOK NO: 5 İÇ KAP. NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA				40. Adres: SERHAT MAH. MEHMET ZAHİT İZDİR MAH. GAZİOSMANPAŞA MAH. KENT SİTESİ NO: 200 İÇ KAP. NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler									
36. Kullandığı amaçlar göre yapının sınıflandırılması (Kullanım alanı):		37. Yüzölçümü (m ²):		33. Binanın yapı sayısı: 1		34. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 100		35. Yapıda son bölüm (dairesi) sayısı: 1878		36. Yapının taban alanı (m ²): 1878		37. Yapı inşaat alanı (m ²): 35913	
1.220 - Otlu ve kapalı		100		15003		50. Toplam yapı sayısı: 4		51. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 598		52. Toplam son bölüm (dairesi) sayısı: 6882		53. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 118128	
3. - Otlu Alan (Dış Alan)		20250				63. Yapının yol kotu ab yüksekliği (m): 3		64. Yapının yol kotu ab yüksekliği (m): 16		65. Yapının toplam kat sayısı: 18		66. İskele kat sayısı:	
						67. Yapının yol kotu ab yüksekliği (m): 11,2		68. Yapının yol kotu ab yüksekliği (m): 55,3		69. Yapının toplam yüksekliği (m): 66,7		70. İskele kat yüksekliği (m):	
Toplam: 1220 - Otlu ve kapalı		100		35913		71. Yapının emsal: V		72. Yapının grubu: A		73. 1 m ² maliyet (TL): 1200		74. Yapının emsalı (TL): 44172990	
						75. Yapının arazi değeri (TL): 17887562,5		76. Yapının arazi değeri (TL): 44172990		77. Arsa oranı yapının maliyeti (TL): 61840552,5		78. Form düzenlenen karar tarihi (TL): 44172990	
Yapının Teknik Özellikleri				84. Temeller				85. Otak Kullanım Alanları					
79. İmar Sistemi: 1. Merkezi ısıtma kalitesi: <input type="checkbox"/> 2. Enerji tasarrufu: <input type="checkbox"/> 3. Karlı yapılar: <input type="checkbox"/> 4. Soğuk: <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası: <input type="checkbox"/> 6. Klima: <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> 1. Arma <input type="checkbox"/> 2. Baz taşıyıcı <input type="checkbox"/> 3. Döşerler <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Pdv su <input type="checkbox"/> 7. Termal su <input type="checkbox"/> 8. Hidrolik <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratonner <input type="checkbox"/> 11. Yangın çıkışı <input type="checkbox"/> 12. Diğer: <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız depoları <input type="checkbox"/> 4. Kapak odaları <input type="checkbox"/> 5. Kapsül odaları <input type="checkbox"/> 6. Koridorlar <input type="checkbox"/> 7. Otak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yıkılma havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer: <input type="checkbox"/>					
79. İmar Amacı Kullanılan Tesis Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kapı yerli <input type="checkbox"/> 2. Faliyetli <input type="checkbox"/> 3. Diğer: <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer: <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Diğer: <input type="checkbox"/> 9. Diğer: <input type="checkbox"/>				80. Su ve Enerji Temin Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termal su <input type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input type="checkbox"/> 3. Diğer: <input type="checkbox"/> 4. Diğer: <input type="checkbox"/> 5. Diğer: <input type="checkbox"/> 6. Diğer: <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/> 8. Diğer: <input type="checkbox"/>				86. Yapının Tiyajı: <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perde sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perde sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (kapı) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırım <input type="checkbox"/>					
80. Su ve Enerji Temin Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termal su <input type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input type="checkbox"/> 3. Diğer: <input type="checkbox"/> 4. Diğer: <input type="checkbox"/> 5. Diğer: <input type="checkbox"/> 6. Diğer: <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/> 8. Diğer: <input type="checkbox"/>				81. Bina Bu Yalı İçin: <input type="checkbox"/> 1. Döşerler <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Faliyetli <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Karlı Yapı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/>				87. Diğer Duvar Duvarı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Ahşap <input type="checkbox"/> 4. Diğer: <input type="checkbox"/> 5. Diğer: <input type="checkbox"/> 6. Diğer: <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/> 8. Diğer: <input type="checkbox"/>					
82. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Sıcak suyu <input type="checkbox"/> 2. Soğuk suyu <input type="checkbox"/> 3. Diğer: <input type="checkbox"/> 4. Diğer: <input type="checkbox"/> 5. Diğer: <input type="checkbox"/> 6. Diğer: <input type="checkbox"/>				83. Alan ve: <input type="checkbox"/> 1. Karlı yapılar <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>				88. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Pkç. Kap <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Diğer: <input type="checkbox"/> 6. Diğer: <input type="checkbox"/>					
Yapı Projeleri													
89. Onay tarihi: 09.06.2015		90. Adı soyadı: ALI ÖSMAN ÖZTÜRK		91. TC kimlik no: 12373204262		92. Oda sicil no: 17888		93. Adres: KURU MAH. BEDİR SK. NO: 25 ÇANKAYA / ANKARA		94. İmza: [İmza]			
09.06.2015		MENMET ZAFER KINADI		3008655490		12887		AVRANCI MAH. KUZGUN CAD. YÜCEER SİTESİ NO: 18 İÇ KAP. NO: 18 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]			
03.07.2015		HADI ÇELEBİ		4739028262		3435		İSAGİ OYÇULER MAH. 1322 CAD. NO: 45 İÇ KAP. NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]			
03.07.2015		MERIC BAPOĞ		14659922640		30912		PROF. DR. ANHİT TAYRİ KİŞİALİ MAH. 2808 CAD. ARBINA PARK SİTESİ NO: 28 İÇ KAP. NO: 11 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]			
15.06.2015		MURAT DİNCER		11738445304		13187		YUKARI BAĞCILICILAR MAH. 68 SK. NİMET BLOK NO: 1 İÇ KAP. NO: 7 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]			
20.11.2015		BELENERİ DALOKAY		11871133678		241		MUTLUKENT MAH. DİĞLE CAD. NO: 23 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]			
03.07.2015		HADI ÇELEBİ		47340256262		3435		İSAGİ OYÇULER MAH. 1322 CAD. NO: 45 İÇ KAP. NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]			
03.07.2015		HEKİMİ ÇÖMEZ		17162065034		14573		BİRLİK MAH. 487 CAD. NO: 18 İÇ KAP. NO: 7 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]			

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				129551149	
1. Belgesi veren kurum: ÇANKAYA BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 08.01.2018	
2. Belge verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: ÇANKAYA		11. Belge no: 5		12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 3 Yenden <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 5 Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 7 Geçerli	
Buzak: Koy: Mahalle: MUSTAFA KEMAL Mahalle tanımlı kodu: 108		8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Doğru <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17 İstiflet düzeni <input type="checkbox"/> 18 Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> 19		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 11.11.2015	
Meydan bulvarı, cadde, sokak, köyü adı: 2118 CAD. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 38		14. İlk yapı ruhsatı no: 405/15-A		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 26.10.2015	
Site adı: Mevki adı: 3. Parçesi No: 25369 4. Ada No: 3 5. Parsel No: 3 6. Blok No: A BLOK		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 15.06.2015		18. Yenden ruhsat tarihi: 23. Zemin etüdü onay tarihi: 15.06.2015	
7. Kullanma imza ve belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kullanılmış ise kimin bağımsız bölümü no: ÇANKAYA T.M.		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesol belgesi tarihi: 26. Tapu tesol belgesi no: 27. Tapu tesol belgesi veren kurum: ÇANKAYA T.M.		20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 13.05.2015	
28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: KENTSEL SERVİS ALANI		30. Parselin alanı(m ²): 22435			

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BÜLENT KUYUMCU, BM MÜHENDİSLİK VE İNŞAAT A.Ş., 12919092250	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERTAN DOĞAN, EGE GRUP YAPI ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİ, 10549172094	46. Adı soyadı, unvanı: CEMAL CAHİT KEMALİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 0	37. Oda sicil no: 354908	47. T.C. kimlik no: 25774183492
33. Vergi kimlik no: 1780071445	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE	48. Oda sicil no: 24953
34. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2141 CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	39. Vergi kimlik no: 3250491900	49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 05.11.2015
35. İmza:	40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 06.08.2013	51. Sözleşme no: 43778
	42. Sözleşme no: 27166	52. Adres: SERHAT MAH. MEHMET ZAHİT KOTLU CAD. BEYMA KENT SİTİSİ NO: 205 İÇ KAPI NO: 15 YENİMAHALLE / ANKARA
	43. Yapı müteahhidi, yetki belge no: 0006215365915047	53. İmza:
	44. Sicile esas adres: GAZİOSMANPAŞA MAH. TURAN EMEKSİZ CAD. KENT GİTESİ A BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 6 ÇANKAYA / ANKARA	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler									
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İyeni	55. Bağımsız bölüm sayısı: 196	56. Yüzölçümü (m ²): 15063	57. Binzer yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 196	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1876	60. Yapının taban alanı(m ²): 35913	61. Yapı inşaat alanı(m ²): 35913	62. Toplam yapı sayısı: 4	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 588	64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 6882	65. Toplam taban alanı(m ²): 118126	66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 118126
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)	20850		67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 16	69. Yapının toplam kat sayısı: 19	70. İlave kat sayısı:	71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 11,2	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 55,5	73. Yapının toplam yüksekliği(m): 66,7	74. İlave kat yüksekliği(m):	75. Yapının sınıfı: V	76. Yapının grubu: A
			77. 1 m ² maliyeti(TL): 1425	78. Yapının maliyeti (TL): 51176025	79. Yapının arca değeri (TL): 17867562,5	80. Arca dahil yapının maliyeti (TL): 69043587,5	81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 51176025					

Yapının Teknik Özellikleri			
82. Isınma Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2 Bine içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kal kalorifer <input type="checkbox"/> 4 Sobes <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Klima <input type="checkbox"/> 7	85. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1 Arıtma <input type="checkbox"/> 2 Bileği kullanımı <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Pire su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paralelör <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12	86. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6 Kömürlük <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigara <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12	89. Yapının Taşınır Sistemi: <input type="checkbox"/> 1 İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Kırma <input type="checkbox"/> 1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5.1 Kırma <input type="checkbox"/> 5.2 Betonarme <input type="checkbox"/> 5.3 Ahşap <input type="checkbox"/> 5.4 Çelik <input type="checkbox"/> 5.5 Prefabrik <input type="checkbox"/> 5.6 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.7 Kırma
83. Isınma Ancağı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2 Fossil-öl <input checked="" type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9	84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Şofben <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Mıçlık <input type="checkbox"/> 6	87. Mük. su: <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik	88. Sık Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fossil-öl <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7
89. İçme suyu: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Köyü suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Taşınır suyu	90. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1 Plak kırık <input type="checkbox"/> 2 Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 3 Asmolen <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6		

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 196 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun satın dahil oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı: 0							
				99. Parsel alan daire sayısı: 0							
				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0							

Ek 6: Enerji Kimlik Belgesi

bep TR
BİNA ENERJİ
DOSTLUĞU

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Ofis

İnşaat Yılı :

Kapalı Kullanma Alanı : 12.868,00

Ada, Parseli : 25389/-/3

Adresi : Mustafa Kemal Mah.2118.cadde No:4 Çankaya/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : BM Mühendislik İnşaat A.S. ve EGE GRUP Yapı Endüstrisi A.S.


Adresi : Mustafa Kemal mah.2141.sok.No:3 Söğütözü/ANKARA ve
Mustafa Kemal mah.2118.cad.No:4 Çankaya/ANKARA

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı

Yüksek

A

B

C

D

E

F

G

Düşük

213,78 kWh/m².yıl

Sera Gazı Emisyonu

Düşük

A

B

C

D

E

F


G

Yüksek

167,23 kg eşd. CO₂/m².yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM		2.750.892,29	3.928.845,51	213,78	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	1.793.636,33	1.793.636,33	139,39	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	91.113,89	91.113,89	7,08	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	447.324,89	1.055.686,74	34,76	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	2.893,27	6.828,11	0,22	ABCDEF G
AYDINLATMA		415.923,92	981.580,45	32,32	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : S34365B166431

Veriliş Tarihi : 19.10.2017


Son Geçerlilik Tarihi : 20.10.2027

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : SERHAT ERTEN

Firması : Teknik Makina Mühendislik Burosu

Oda Sicil Nosu : EGT-0071



Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 - ...		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
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	Berk ÜNSAL		
Doğum Yeri, Tarihi	Bursa, 02.06.1988		
Mesleği	İnşaat Yüksek Mühendisi-İşletme Mezunu		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Balıkesir Üniversitesi – Mühendislik Mimarlık Fakültesi (2005-2009) Anadolu Üniversitesi – İşletme Fakültesi (2005-2011) Yüksek Lisans Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2009 - 2011) Doktora Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2012 -)		
İş Tecrübesi	2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcı
	01.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2012-12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2011-09.2011	Rota Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
	09.2009-03.2011	Tadem Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Member of Appraisal Institute, MAI, 577394 Member of RICS, MRICS, 6522032 LEED Green Associate, USGBC SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 402496		
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	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
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: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018 No : 411042

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

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 06.12.2013

No : 402496

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

Berk ÜNSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



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:13.02.2020

Belge No: 2019-01.3045

Sayın Berk ÜNSAL

(T.C. Kimlik No: 18022815298 - Lisans No: 402496)

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: 25147272820 - 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