

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULUN ADRESİ** : Üsküp Caddesi, No: 44 / 1-2-3-4-5-6
Çankaya / ANKARA

DAYANAK SÖZLEŞME : 18 Temmuz 2012 tarih ve 015-2012/025 sayı ile

MÜŞTERİ NO : 015

RAPOR NO : **2012/1790**

EKSPERTİZ TARİHİ : 20 Temmuz 2012

RAPOR TARİHİ : 25 Temmuz 2012

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adres bilgileri belirtilen toplam 6 adet bağımsız bölümün satış ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ	3
MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	6
TAPU TAKYİDATI	7
TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	7
ÇANKAYA İLÇESİ	8
BÖLGE ANALİZİ	8
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	9
AÇIKLAMALAR	10
DEĞERLENDİRME	12
FİYATLANDIRMA	12
A. İkame Maliyet Yöntemi:	12
B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	13
C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	16
UZMAN GÖRÜŞÜ	16
SONUÇ	17

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Halaskargazi Caddesi, No: 243,
Yasan İş Merkezi, Kat: 6
Osmanbey - Şişli / İSTANBUL
- TELEFON NO** : (212) 343 50 72
- KURULUŞ TARİHİ** : 16 Ocak 1996
- HALKA ARZ TARİHİ** : 24 Aralık 1996
- KAYITLI SERMAYESİ** : 300.000.000,-TL
- ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ** : 105.000.000.-TL
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 45,03
- FAALİYET KONUSU** : Gayrimenkul ve / veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN BAZI GAYRİMENKULLER :**
- Ofis Binası, Levent / İSTANBUL
 - Banka Şubesi, Tunalı Hilmi Caddesi / ANKARA
 - Ofis Binası, Üsküp Caddesi / ANKARA
 - Banka Şube Binası, Aliağa / İZMİR
 - Banka Şube Binası, Merkez / KÜTAHYA

UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

İLİ - İLÇESİ : Ankara - Çankaya
BUCAĞI : ----
MAHALLESİ : Çankaya
PAFTA : 381
ADA NO : 2814
PARSEL NO : 12
ARSA ALANI : 551 m²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Betonarme kargir bina (*) (**)
CİLT NO : 41
YEVMIYE NO : 10189
TAPU TARİHİ : 11.09.2000

B.B. No	Niteliği (**)	Kat No	Arsa Payı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Sayfa No	Malik
1	Konut	1.Bodrum	131/1540	46.87	4005	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı
2	Konut	Zemin	248/1540	88.73	4006	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı
3	Konut	1	256/1540	91.59	4007	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı
4	Konut	2	270/1540	96.60	4008	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı .. 1/2 Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/2
5	Konut	3	270/1540	96.60	4009	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	Çatı aralı konut	4	365/1540	130.59	4010	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

(*)Taşınmazın tapu senedinde Ana Gayrimenkul niteliği “Betonarme karkas bina” yazmakta iken; alınan onaysız takyidat belgesinde “Arsa”, tapu kütüğünde ise “Betonarme kargir bina” yazmaktadır.

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

TAPU TAKYİDATI

Ankara ili, Çankaya ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Üsküp Caddesi üzerinde ve bu cadde ile Kabataş Sokak'ın (Merdivenli Sokak) kesiştiği köşedeki 44 kapı nolu yerde konumlu binada yer alan **1 ilâ 6 nolu bağımsız bölümler**dir.

Taşınmazların karşısında Gazeteciler Cemiyeti Binası, yakın çevresinde ise genelde orta-üst gelir düzeyine sahip ailelerin mesken ve ofis amaçlı kullandıkları binalar, konsolosluklar ve iş merkezleri bulunmaktadır.

Ankara'nın simgesi haline gelen Atakule'nin yakınında bulunan bina, Botanik Parkı'na 100 m. mesafededir.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı ve çevredeki elit yapılaşma, taşınmazların değerini artıran en önemli faktörlerdir.

Taşınmazlar, Çankaya Belediyesi sınırları dahilindedir. Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

ÇANKAYA İLÇESİ

- Siyaset literatüründe "864 rakımlı tepe" olarak adlandırılan ilçe Ankara'nın en prestijli bölgelerinden biridir.
- İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.
- Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancı da yaşadığı ilçede, otopark problemi haricinde altyapı sorunu yoktur.
- Sabah ve akşam saatlerinde bölgenin ana arterlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Yeni yapılaşmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır.
- Bölgede, boş arsa bulunmaması nedeniyle eski yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.
- Ankara'nın simgelerinden olan Atakule ile Botanik Parkı, Seğmenler Parkı, Kuşulu Park gibi şehir içi parkları, ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.
- Yine, kentin en önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, İran Caddesi, Cinnah Caddesi ve Tunus Caddesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

BÖLGE ANALİZİ

- Kentin eski Merkezi İş Alanı (MİA) olan Ulus, 1970'lerden itibaren ekonomide yaşanan hızlı gelişme ve sürekli artan ticaret hacmi nedeniyle zamanla ihtiyacı karşılayamamış ve MİA kimliğini yitirmiştir. Güneye doğru kayan yeni MİA, önce Kızılay ve daha sonra Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Bahçelievler ve Söğütözü gibi semtlerde yoğunlaşmıştır. Kentin ofis ve işyerleri bakımından yeni eğilimi ve yoğunlaşma Eskişehir Yolu ve Konya Yolu aksları üzerinde devam etmektedir.
- Yeni iş merkezi alanları olan Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa ve Bahçelievler semtlerinde konutların ofislere dönüşümü ve eski binaların yıkılarak şirket merkezi yapılması şeklindeki yeni yapılaşmalar halen devam etmektedir.
- Kamu kuruluşlarının, elçiliklerin ve hizmet amaçlı ofis binalarının yoğun biçimde bulunması nedeniyle farklı güzergahlardaki MİA gelişimlerine rağmen Çankaya bölgesi ve çevresinin prestij kaybetmeyeceği tahmin edilmektedir. Ancak son dönemlerde kentin Çankaya İlçesi sınırları dahilindeki batı bölgelerinde inşa edilen A sınıfı ofis yapıları, ilçe içinde ofis kullanımları bakımından yer değişimlerine sebebiyet vermiştir.
- Konu taşınmazların yer aldığı bina, Ankara'da orta-üst gelir gruplarının yaşadığı Çankaya, Kavaklıdere, A.Ayrancı, Y.Ayrancı, Gaziosmanpaşa gibi semtlerin yanı sıra seçkin alışveriş mağazalarının da yakınında yer alması nedeniyle göreceli olarak yüksek bir değere sahip olmakla birlikte, satış ve kira rayçlerinde son yıllarda düşüşler gözlenmektedir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 8 (2 Bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katı)
OTURMA ALANI	: 320 m ²
TOPLAM KULLANIM ALANI	: --- (Bkz. Sayfa 8)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem, doğal yakıtlı kazan ile
KLİMA	: Split klimalar mevcut
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: 46 kVA (Dizel yakıtlı)
KANALİZASYON	: Şebeke
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Anti bakteriyel malzeme ile tecritli su deposu mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Mevcut (ısı dedektörü)
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	: Mevcut
TV TESİSATI	: Müşterek anten sistemi ve ankestre kablo döşemi mevcut
ASANSÖR	: Hidrolik sistem insan asansörü
ÇATI	: Betonarme eğimli çatı, üzeri shingle örtülü
DIŞ CEPHE KAPLAMASI	: Ana kitle: Driva sıva Çıkmalar: Traverten Doğu cephesi: Cam giydirme
SATIŞ VE KİRA KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik ve kiralanabilirlik " özelliğine sahiptirler.

AÇIKLAMALAR

- Ekspertize konu bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları (*)
1 nolu bağımsız bölüm **93,26 m² (**)**
2 nolu bağımsız bölüm **188,93 m² (**)**
3 nolu bağımsız bölüm **194,96 m² (**)**
4 nolu bağımsız bölüm **202,56 m² (**)**
5 nolu bağımsız bölüm **202,56 m² (**)**
6 nolu bağımsız bölüm **330,02 m² (**)** olmak üzere
TOPLAM1.212,29 m²'dir.

(*) Ortak kullanım alanları (kat merdivenleri, sahanlıklar, yangın merdiveni vs.) hariçtir.

(**) Kullanım alanları, 29.08.2000 tarih ve 271/2000 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden alınmıştır.

- Taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.
- İç mekânlar genelde benzer özelliklere sahip olup alçıpan paneller ile farklı büyüklükteki ofis hacimlerine ayrılmıştır.

İç mekân özellikleri:

Bürolar:

Zemin: Linolyum
Duvar: Scandatex üzeri saten boya
Tavan: Alçı sıva, üzeri saten boya
Kapı ve pencere doğramaları: PVC (pencereler çift camlı)

Mutfak Nişleri:

Zemin: Mermer
Duvar: Saten boya + seramik
Tavan: Alçıpan asma tavan (gömme spot aydınlatmalı)
Mutfak dolabı: Suntalam + laminat kaplama

Çatı Arası :

Yemekhane:

Zemin: Seramik
Duvar: Alçı sıva, üzeri saten boya
Tavan: Alçı sıva, üzeri saten boya

Servis mutfağı:

Zemin: Seramik
Duvar: 10 x 10 cm. seramik
Tavan: Alçı sıva, üzeri saten boya

Teras:

Zemin: Seramik

Duvar: Driva sıva

Tavan: Driva sıvalı betonarme parapet (traverten harpuştalı)

WC'ler:

Zemin: Seramik

Duvar: Tavana kadar fayans

Tavan: Alçıpan asma tavan (gömme spot aydınlatmalı)

Kapı: Laminat kaplamalı ahşap

Her birinin içerisinde gömme rezervuarlı ankastre klozet ve tam ayaklı lavabo mevcuttur.

Ortak kullanım alanlarının inşaat özellikleri:**Ana giriş - asansör holü:**

Zemin: Mermer

Duvar: Scandatex üzeri saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (gömme spot aydınlatmalı)

Kapı ve pencere doğramaları: PVC (pencereler çift camlı)

Kat holleri:

Zemin: Mermer

Duvar: Scandatex üzeri saten boya

Tavan: Alçı sıva, üzeri saten boya

Kapı ve pencere doğramaları: PVC (pencereler çift camlı)

Merdiven evi:

Duvar: Scandatex üzeri saten boya

Tavan: Alçı sıva, üzeri saten boya

Basamaklar: Mermer

Korkuluklar: Çelik

Yangın merdiven evi:

Zemin: Karo mozaik

Duvar: Driva sıva

Tavan: Alçı sıva, üzeri saten boya

Basamaklar: Famarit

Korkuluk + küpeşte : Demir

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler,

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Cinnah Caddesi'ne yakın konumda yer almaları,
- Ofis kullanım fonksiyonuna yönelik mimari proporsiyonların uygunluğu,
- Kullanılan malzemelerin nitelikli olması,
- Kapalı otoparkının olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etkenler :

- Kentte ofis kullanım tercihlerinin farklı semtlere ve A sınıfı yapılara kayıyor olması,
- Üsküp Caddesi'nde trafik akışının tek yönlü olması,
- Bölgede yaşanan genel otopark sorunu,
- Otopark alanının yetersiz olması,
- 4 nolu bağımsız bölümün hisseli olması.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

A. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda bölgedeki yapılaşmanın tamamlandığı ve satılık arsa bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu nedenle Maliyet Yaklaşımı yöntemin sağlıklı bir şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve satış ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmıştır. Bölgedeki yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, inşai kalite, reklam kabiliyeti ve kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki verilerden yararlanılmıştır.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Emsal-1: Emlakzade Emlak - Tel: 0312 473 54 00

Üsküp Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 30 yıllık binada, zemin katta yer alan, 90 m² kullanım alanlı 2+1, ofis kullanımına uygun meskenin yaklaşık 2 hafta önce 200.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi verilmiştir.

Emsal-2: Prokent Emlak - Tel: 0312 446 60 41

Üsküp Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 30 yıllık binada, 4. katta yer alan, 170 m² kullanım alanlı 4+1, ofis kullanımına uygun, lüks yapılı mesken, 350.000,-TL bedelle satılıktır. Az pazarlık payı vardır. (2.058 TL/m²)

Emsal-3: Şimşek Emlak -Tel: 0312 466 25 10

Üsküp Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 25 yıllık binada, 2. katta yer alan, 220 m² kullanım alanlı, bölmesiz tek hacimli, kısmen yapılı ofis, 415.000,-TL bedelle satılıktır. Az pazarlık payı vardır. (1.886 TL/m²)

Emsal-4: Simurg Gayrimenkul - Tel: 0312 427 00 09

Aynı bölgede, Nilgün Sokak üzerinde yer alan, yaklaşık 25 yıllık binada, zemin katta yer alan, 3+1 kullanımlı, ofis kullanımına uygun, halihazırda 1.000,-TL/ay kira getirisi olan 100 m² kullanım alanlı mesken 210.000,-TL bedelle satılıktır. Az pazarlık payı vardır. (2.100 TL/m²)

Emsal-5: Şimşek Emlak -Tel: 0312 466 25 10

Aynı bölgede, Nergiz Sokak üzerinde yer alan yaklaşık 35 yıllık binada, 1. katta yer alan, 100 m² kullanım alanlı, 2+1 kullanımlı, içi tamamen yenilenmiş, lüks yapılı, ofis kullanımına uygun mesken 218.000,-TL bedelle satılıktır. (2.180 TL/m²)

Emsal-6: Nova Emlak - Tel: 0312 438 58 99

Aynı bölgede, Nergiz Sokak üzerinde yer alan yaklaşık 35 yıllık binada, 3. katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı, yapısız, kombili, ofis kullanımına uygun mesken 195.000,-TL bedelle satılıktır. Az pazarlık payı vardır. (1.625 TL/m²)

Emsal-7: BorseM Çevre Temsilciliđi - Tel: 0312 428 15 55

Aynı bölgede, And Sokak üzerinde yer alan yaklaşık 35 yıllık binada, 2. katta yer alan, 190 m² kullanım alanlı, katta tek daire konumlu, kapalı garajlı, asansörlü, 5+1 kullanımlı, mesken ve ofis kullanımına uygun, kombili mesken 310.000,-TL bedelle satılıktır. Az pazarlık payı vardır. (1.630 TL/m²)

Emsal-8: BorseM Çevre Temsilciliđi - Tel: 0312 428 15 55

Aynı bölgede, And Sokak üzerinde yer alan yaklaşık 30 yıllık binada, zemin katta yer alan, 90 m² kullanım alanlı, 2+1 kullanımlı, mesken ve ofis kullanımına uygun, kombili mesken 175.000,-TL bedelle satılıktır. Az pazarlık payı vardır. (1.944 TL/m²)

Emsal-9: BorseM Çevre Temsilciliđi - Tel: 0312 428 15 55

Aynı bölgede, And Sokak üzerinde yer alan yaklaşık 20 yıllık binada, zemin katta yer alan, 130 m² kullanım alanlı, 4+1 kullanımlı, mesken ve ofis kullanımına uygun, merkezi sistem ısınmalı, halihazırda 900,-TL/ay kira getirisi bulunan mesken 300.000,-TL bedelle satılıktır. Az pazarlık payı vardır. (2.307 TL/m²)

Çevredeki emsal özelliklere sahip satılık ve kiralık iş yerleri üzerinde kat bazında yapılan piyasa rayiç araştırmaları ile bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla kurulan temaslarda;

- Ofis kullanım tercihlerinin kentin ve ilçenin batı yönünde (Balgat, Çukurambar, Söğütözü gib.) yeni inşa edilen ve ofis amaçlı kullanılan A sınıfı inşaat kalitesine sahip binalara yönelmesi nedeniyle konu taşınmazların yer aldığı bölgedeki satış ve kira rayiçlerinin son yıllarda bir hayli düşüş gösterdiği,

- **Yeni oluşan "MİA" larda** semt, bina kalitesi, konum, kullanım alanı, ulaşım vb. özelliklerine göre m² satış değerlerinin **2.500 – 4.000.-TL**, aylık m² kira değerlerinin **22 – 35 TL** aralığında olduğu,

- **Taşınmazların yer aldığı bölgede ise** m² satış değerlerinin **1.600 – 2.100.-TL**, aylık m² kira değerlerinin **9 – 13 TL** aralığında seyrettiği belirlenmiştir.

Bu tesbitlerden hareketle rapor konusu taşınmazların bina içi konumları, büyüklükleri ve inşai kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim satış ve kira değerleri ile toplam satış ve kira değerleri, mülkiyet durumlarına göre 15. sayfadaki tablolarda verilmiştir.

Not: Ortak kullanım alanlarının sağladığı avantajlar fiyatlara yansıtılmıştır.

Tablo 1 – T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait bağımsız bölümler:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	HİSSE ORANI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK m ² KİRA DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	HİSEYE DÜŞEN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	HİSEYE DÜŞEN DEĞERİ (TL)
1	1/1	93,26	9	1.700	850	160.000
2	1/1	188,93	12	2.050	2.250	390.000
3	1/1	194,96	12	2.050	2.350	400.000
4	1/2	202,56	11	2.000	1.100	200.000
TOPLAM					6.550	1.150.000

Tablo 2 – Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait bağımsız bölümler:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	HİSSE ORANI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK m ² KİRA DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	HİSEYE DÜŞEN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	HİSEYE DÜŞEN DEĞERİ (TL)
4	1/2	202,56	11	2.000	1.100	200.000
5	1/1	202,56	11	2.000	2.200	400.000
6	1/1	330,02	10	1.850	3.300	610.000
TOPLAM					6.600	1.210.000

Tablo 3 – Özet Tablo:

B.B. NO	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı		T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı		TOPLAM		
	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS İNŞAİ DEĞERİ (TL)
1	--	--	850	160.000	850	160.000	60.500
2	--	--	2.250	390.000	2.250	390.000	123.000
3	--	--	2.350	400.000	2.350	400.000	126.500
4	1.100	200.000	1.100	200.000	2.200	400.000	132.000
5	2.200	430.000	--	--	2.200	400.000	132.000
6	3.300	675.000	--	--	3.300	610.000	215.000
GENEL TOPLAM					13.150	2.360.000	789.000

C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde 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 oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Konu taşınmazların aylık kira değeri 15. sayfada belirlenmiş olup toplam 13.150,-TL'dir.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 7 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan toplam satış değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Malik	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	6.550	78.600	0,07	1.123.000
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	6.600	79.200	0,07	1.131.000
TOPLAM				2.254.000

UZMAN GÖRÜŞÜ

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır. Ancak kira gelirleri, basta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arzedeabileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"yle bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Rapor konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 6 adet bağımsız bölümün yerlerinde yapılan incelemeleri sonucunda; ana gayrimenkulün lokasyonuna, taşınmazların bina içerisindeki konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşai kalitelerine ve çevrede yapılan rayiç araştırmalarına göre günümüz gayrimenkul piyasası koşulları itibariyle,

A. T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait bağımsız bölümlerin:

1-) Arsa payları dahil toplam değeri için,

1.150.000,-TL (Birmilyonyüzeşlibin Türk Lirası)

(1.150.000,-TL ÷ 1,825 TL/USD (*) ≅ **630.000,-USD**)

(1.150.000,-TL ÷ 2,209 TL/Euro (*) ≅ **520.000,-Euro**)

2-) Aylık toplam kira değeri için,

6.550,-TL (Altıbinbeşyüzeşli Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(6.550,-TL ÷ 1,825 TL/USD (*) ≅ **3.590,-USD**)

(6.550,-TL ÷ 2,209 TL/Euro (*) ≅ **2.965,-Euro**)

B. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerin:

1-) Arsa payları dahil toplam değeri için,

1.210.000,-TL (Birmilyonikiyüzonbin Türk Lirası)

(1.210.000,-TL ÷ 1,825 TL/USD (*) ≅ **663.000,-USD**)

(1.210.000,-TL ÷ 2,209 TL/Euro (*) ≅ **548.000,-Euro**)

2-) Aylık toplam kira değeri için ise,

6.600,-TL (Altıbinaltıyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(6.600,-TL ÷ 1,825 TL/USD (*) ≅ **3.615,-USD**)

(6.600,-TL ÷ 2,209 TL/Euro (*) ≅ **2.990,-Euro**)

(*) 25.07.2012 tarihi itibariyle 1,-USD = 1,825 TL; 1,-Euro = 2,209 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların arsa payları hariç sigortaya esas toplam inşaî değeri **789.000,-TL**'dir.

KDV hariç olan bu takdirlerimiz, taşınmazlarla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Taşınmazların KDV dahil toplam satış değeri ~ **2.785.000,-TL**, KDV dahil aylık toplam kira değeri ise ~ **15.500,-TL**'dir.

İşbu rapor, **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Temmuz 2012
(Ekspertiz tarihi: 20 Temmuz 2012)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

Serdar ERGÜN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400219)

Eki :

- Konum krokileri
- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar (50 adet / 7 sayfa)
- Yapı kullanma izin belgesi
- Kat planları ve kesitler (9 sayfa)
- Tapu suretleri (6 adet)
- Takbis çıktıları (4 sayfa)
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti (2 sayfa)

Konum krokileri



Uydu Görüntüleri



Taşınmazların görünümü



6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

4. KAT (Not: Çatı katı kilitli olduğu için girilememiştir.)



5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM (3. KAT)



4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM (2. KAT)



3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM (1. KAT)



2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM (ZEMİN KAT)



1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM (1. BODRUM KAT)





ORTAK ALANLAR



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

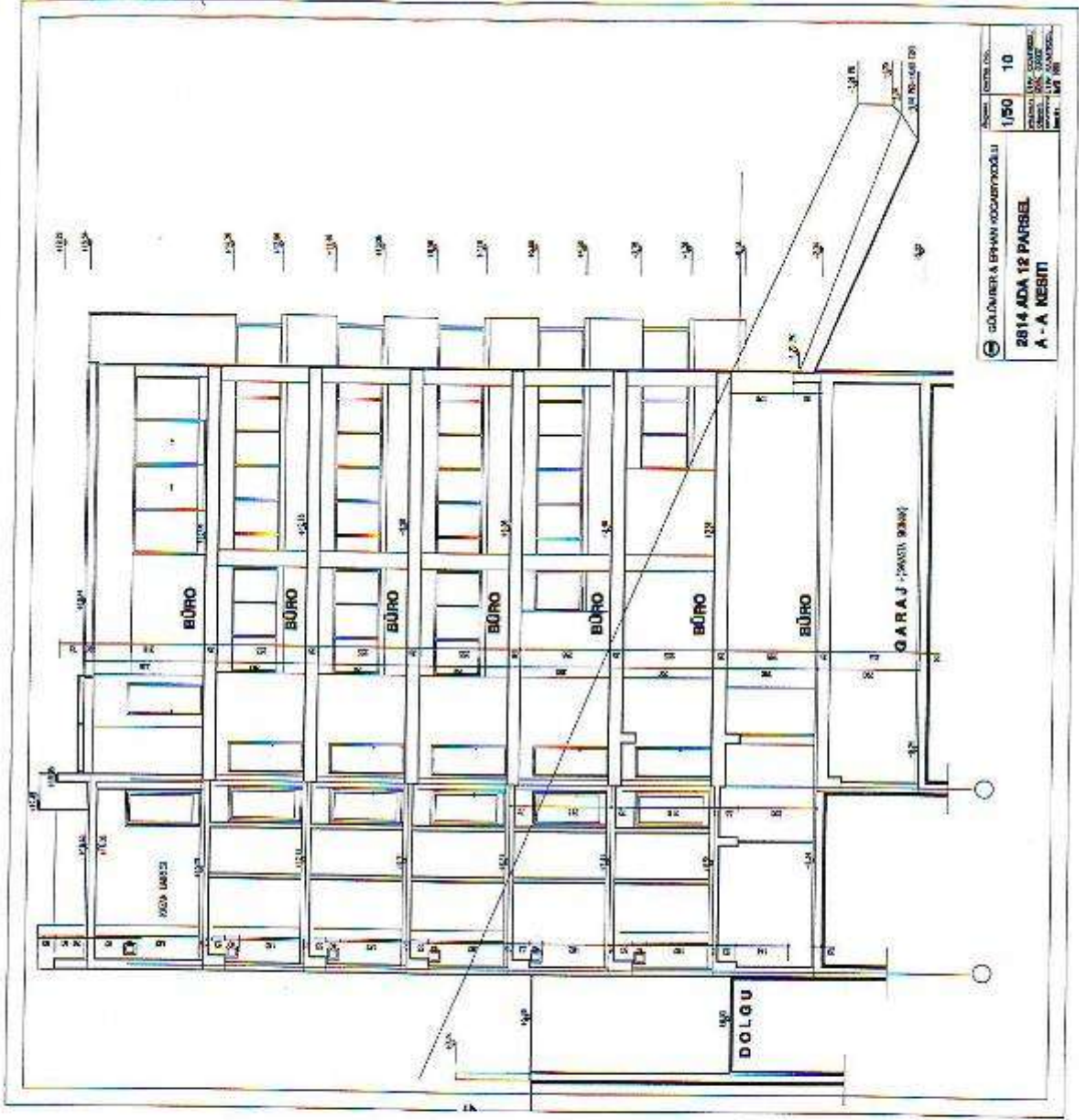


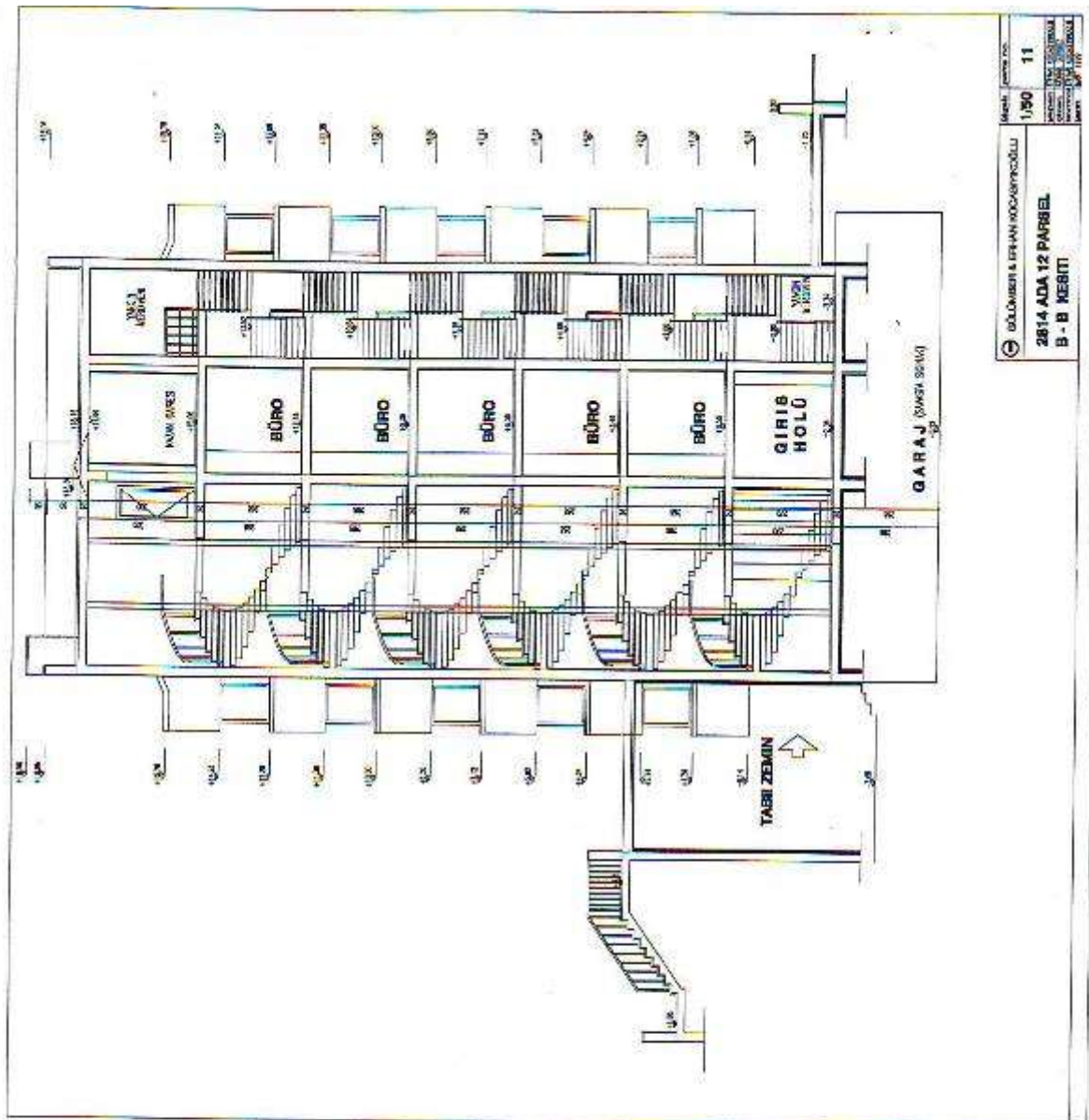
DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda 3 nüsha ile birlikte Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

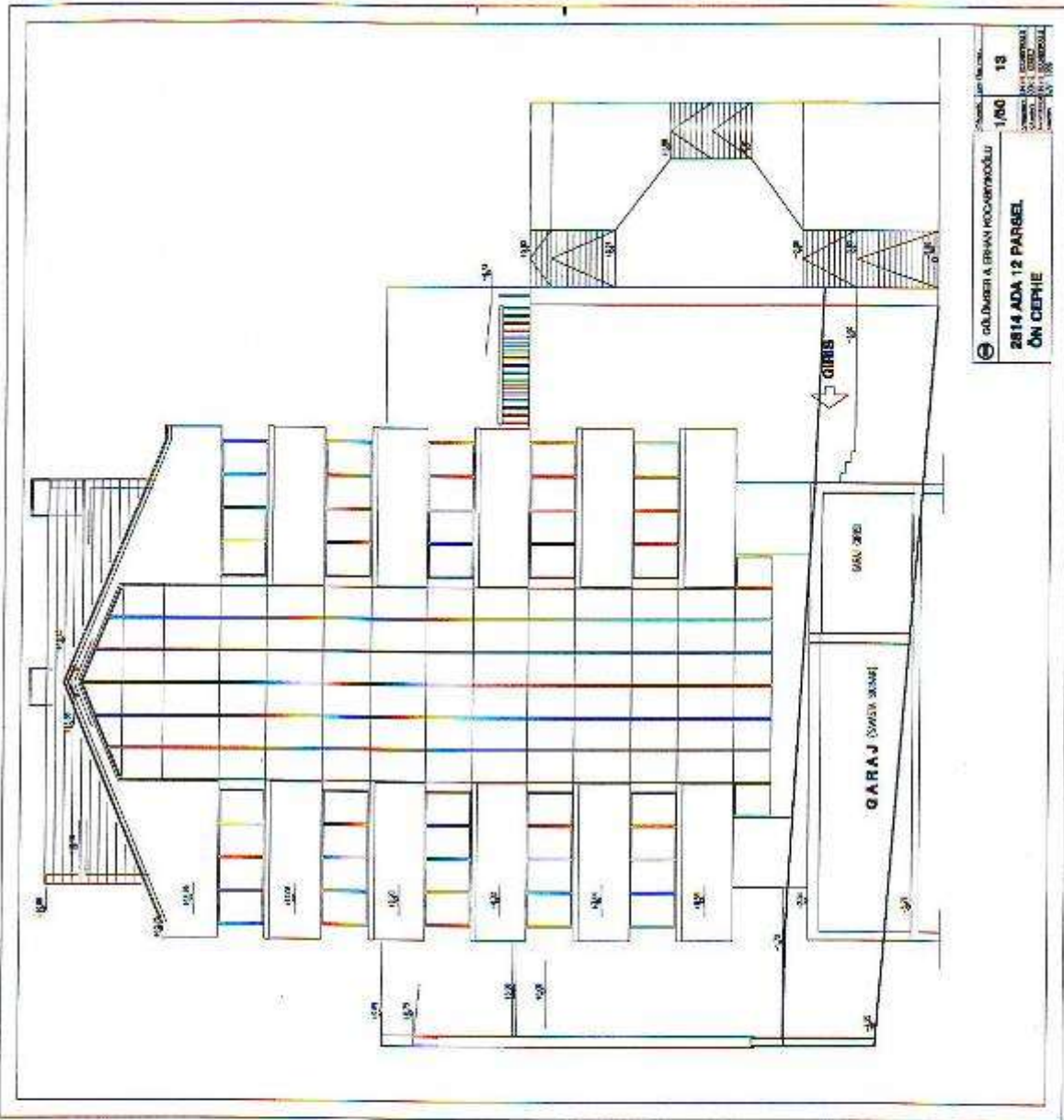
1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		Kod	2. Belgenin tarihi 29.08.2000	3. Belgenin numarası 271/2000	4. Belgenin veriliş maksadı tanınmaz	Kod	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no Çankaya							
6. Pafta	7. Ada no 2814	8. Parsel no 12	9. İmar durumu tarihi 10.02.2000	10. İmar durumu numarası 1348			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya İ. BŞl. T.S.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 16.12.99	14. İnşama türü kal.	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 02.12.1998/486	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası 22.03.2000/35 Tad. Rub.	
13. Tapu tescil belgesi no		15. Yıkılma tarihi D.848	Kod				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
18. Adı soyadı/ unvanı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. AGE İnş. ve Tic.A.Ş.		Kod	22. Ada soyadı/ unvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası 9954		
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Bitit V.D.		20. Vergi Dairesi sicil numarası 9220083348	24. Bağlı olduğu vergi dairesi K.Dere V.D.		25. Vergi dairesi sicil numarası 0080066907		
21. Adresi Göben Yıldızı Sok. No:1/14 Çankaya /ANKARA			26. Adresi Tahran Cad. No:19/8 K.Dere/ANK.				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yat seviyesinde kat sayısı	31. Yat seviyesinde kat sayısı	
konut		6	1215		2	5+Ç.A.	
ortakyar			905			7+Ç.A.	
						14.96	
						114.233.000	
						3 B	
						Ö R N B K	
						F. C.	
Toplam		6	1715	ANKARA Ş.Ş. MÜTEAHHİTİ			
37. İnşaatın toplam maliyeti (kaymaklı arsa hariç) tadilat		38. Alınış tarihi 2000	39. Alınış bedeli 3300000 - 2500000		40. Toplam maliyet (arsa dahil) tadilat		
41. İskeletin dışı B.A.R.K.		42. İskeletin dolgu maddesi tuğla		43. Yığma yapının cinsi	Kod		
				8 Eylül 2000			
				2-6-0-9-9			
44. Yapı ile ilgili diğer bilgiler							
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz	<input checked="" type="checkbox"/> Kaldırım	<input checked="" type="checkbox"/> Seliir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	
<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon		<input type="checkbox"/> Fesneklik	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)			
45. Bu yapı kullanma izin belgesi verilen bölgenin her türlü yapılaşma imarın 2014 ada 12 parselinde inşaa edilen binanın 2. bodrum katında; binaya ait sığınak+ otopark, 1. bodrum, zemin, 1.2.ve 3. katlarda; 1'er adet daire, 4. katında; çatıarası+ teras kullanı-lı 1 adet daireden toplam 6 dairesi bina.							
36. Konutta ilgili özellikler			47. Dairelerinin özellikleri				
Konu alan	Oda sayıları						Daire sayısı
	1	2	3	4	5	6	
Daire sayısı							
Bir dairenin Yüzölçümü							
Daire sayısı			Toplam				
			6				
Daire sayısı			Daire sayısı				
			6				
Daire sayısı			Daire sayısı				
			6				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsat ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.							
BINA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin BAYDILAR Mak. Müh. Beydilli		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Osman MİMAR Mimar		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih B. Selçuk ÇETİN İnş. Müh.			
BELGENİN ENAYETİ							
51. Teftiş eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası Songül ÇOKBİLİR İnş. Müh. Yapı Kal. İz. Şf.		52. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Harife AYDIN İnş. Müh. İşinler Şb. Md.		53. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Halim BALCI İmar Md. Yrd.			

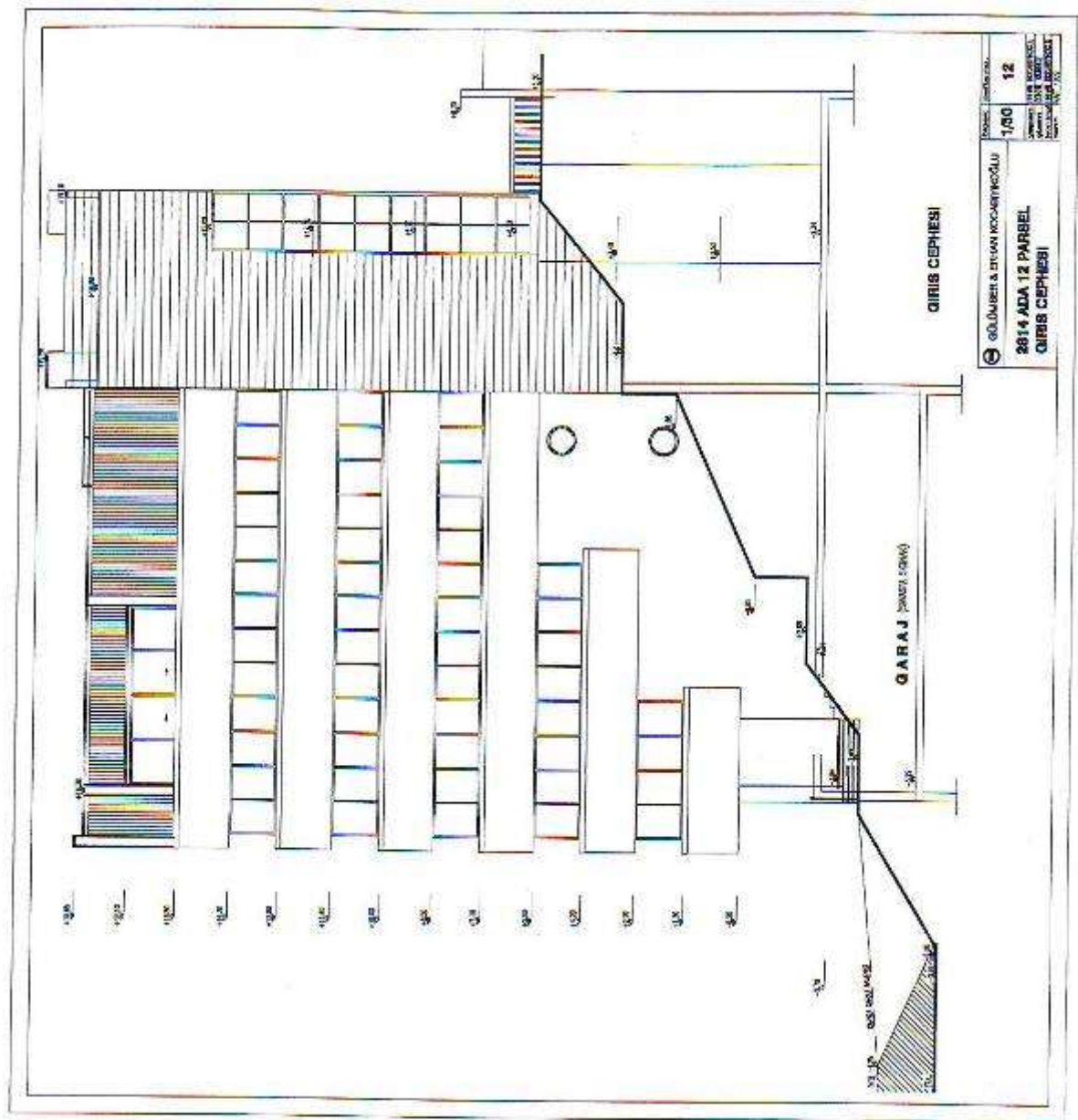
BLOK KESİTLERİ





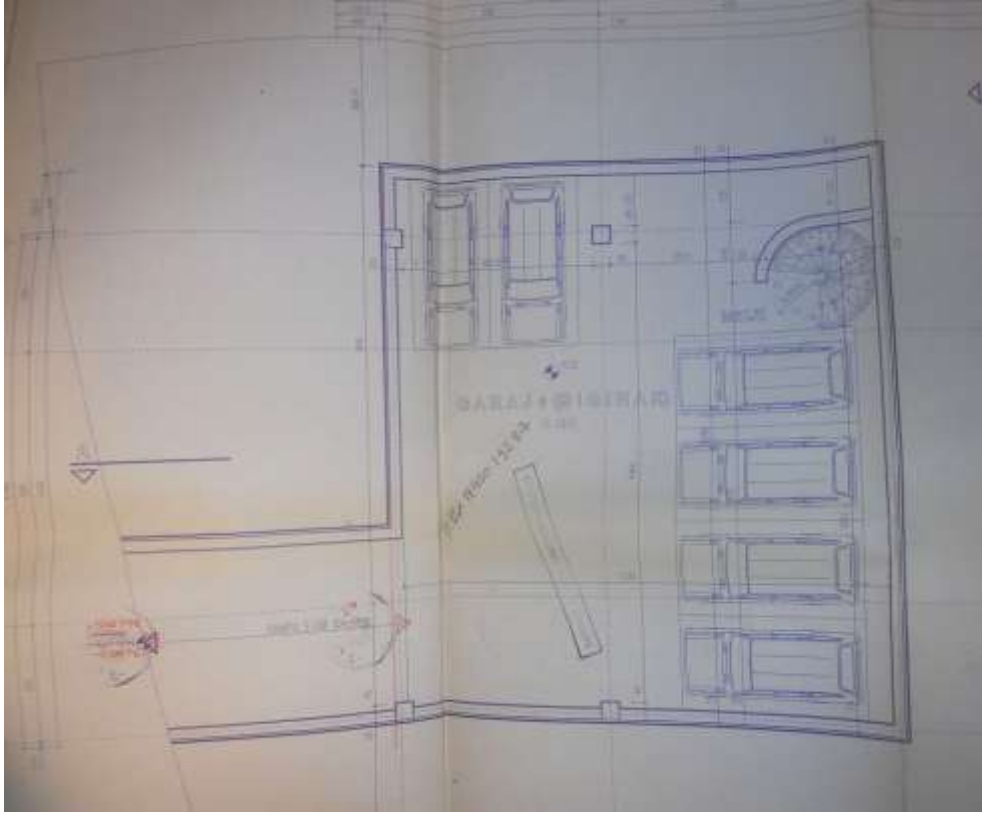
ÇEVRESEL VE İKLİM BİLİMİ
 2814 ADA 12 PAFTİL
 B - B KEBİTİ
 1/90 11
 1:90
 11



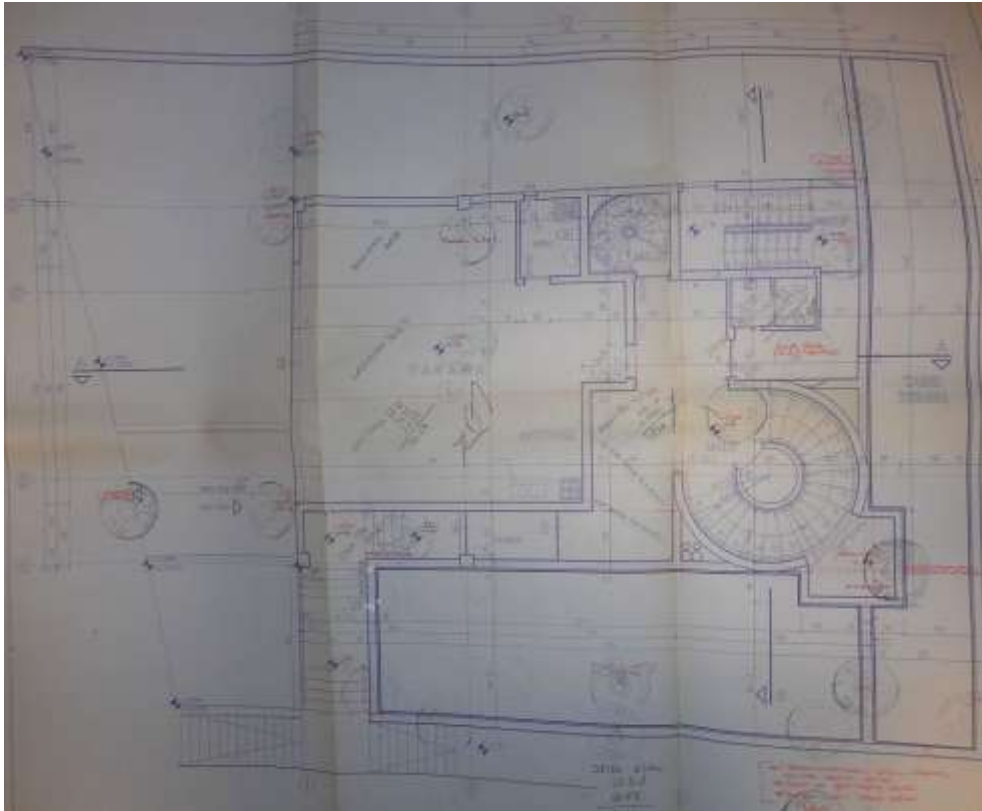


№	1/00	12
№	2814 ADA 12 PARSEL	QIRIS CEPHESI
№	QIRIS CEPHESI	

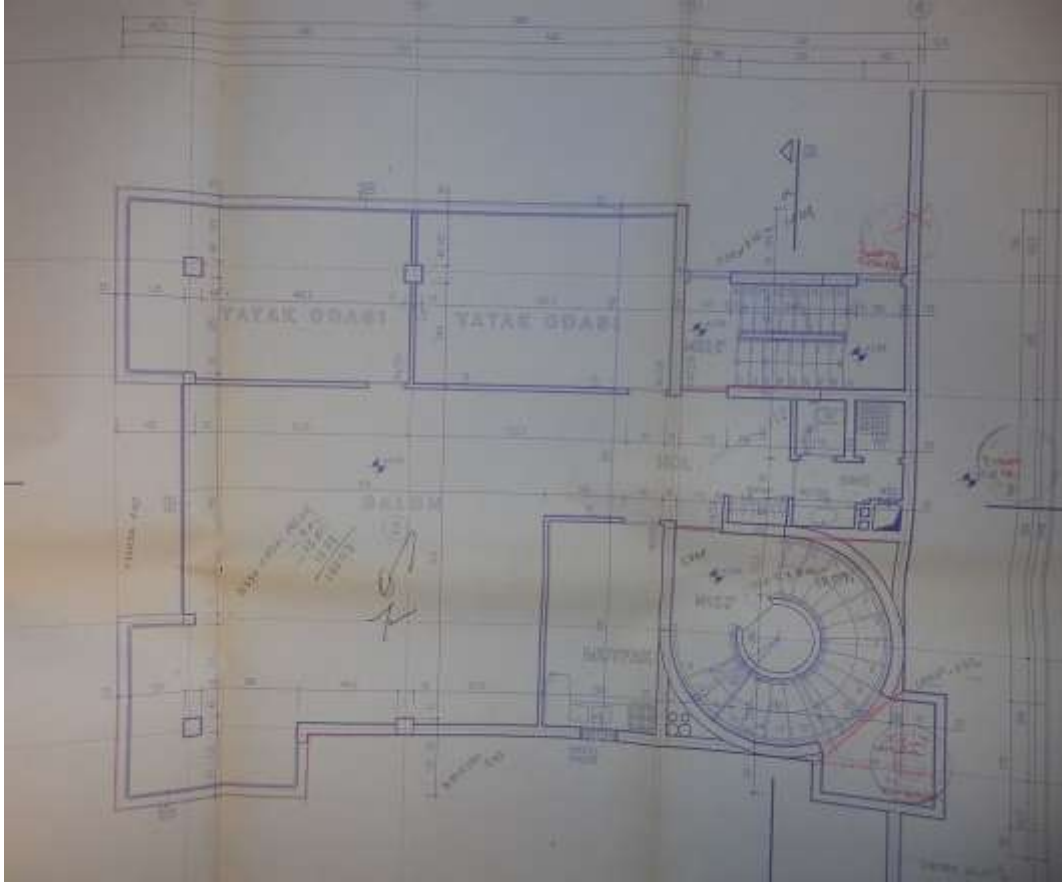
KAT PLANLARI
2. BODRUM KAT PLANI



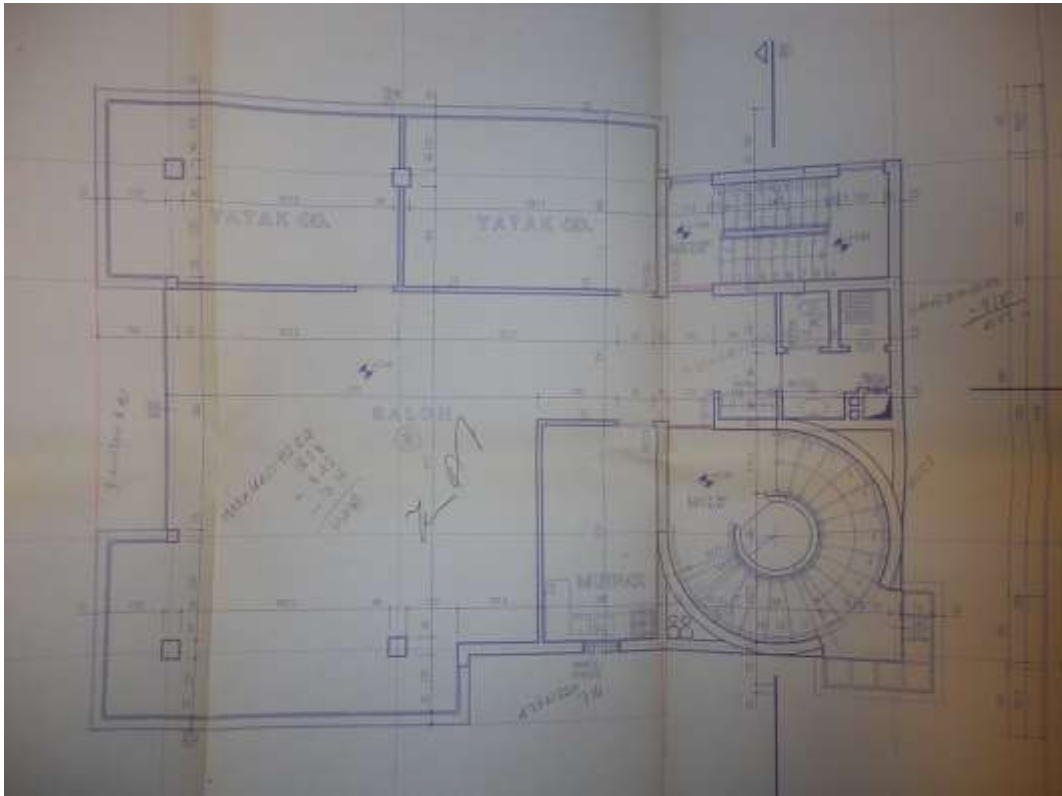
1. BODRUM KAT PLANI



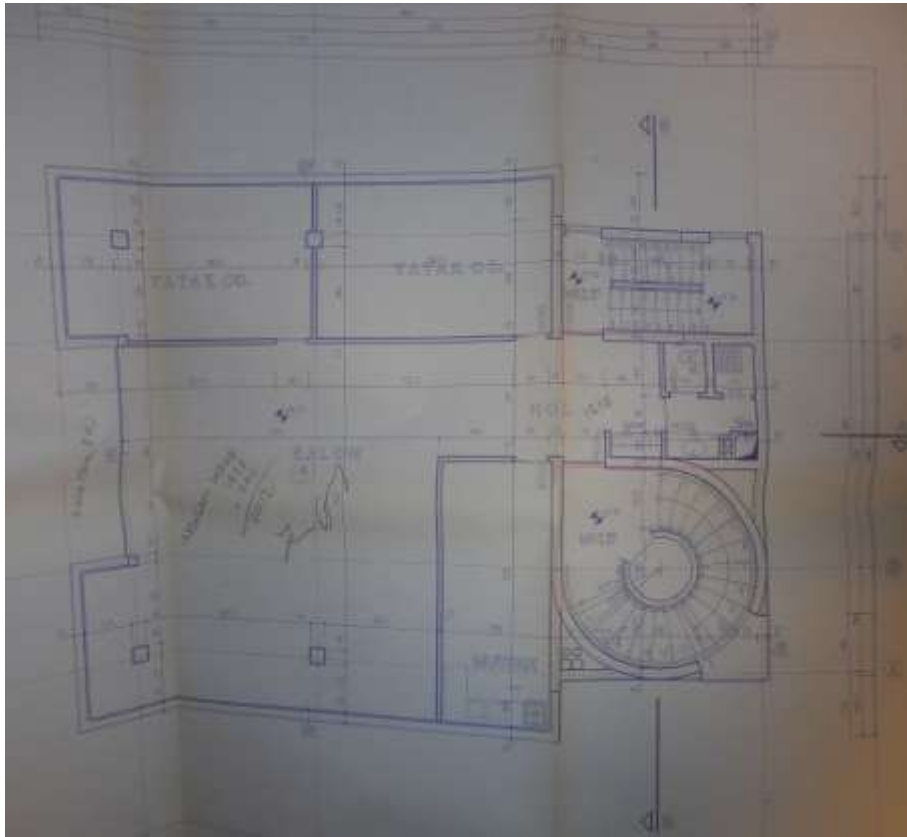
ZEMİN KAT PLANI



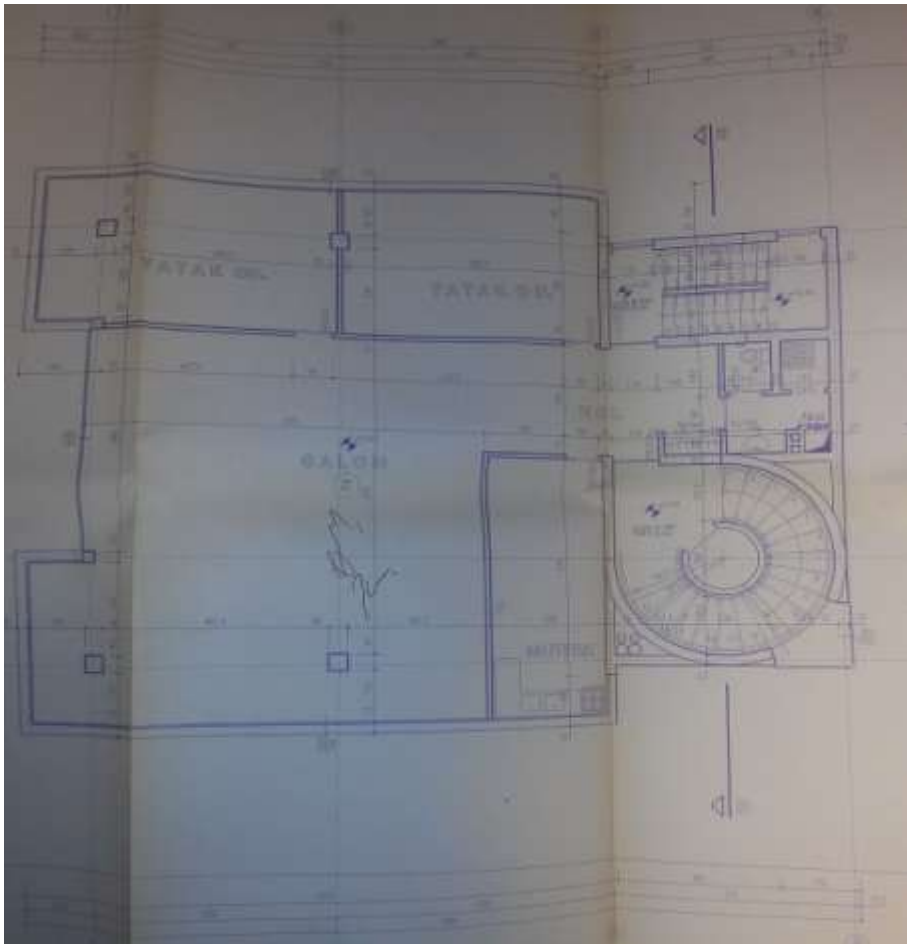
1. NORMAL KAT PLANI



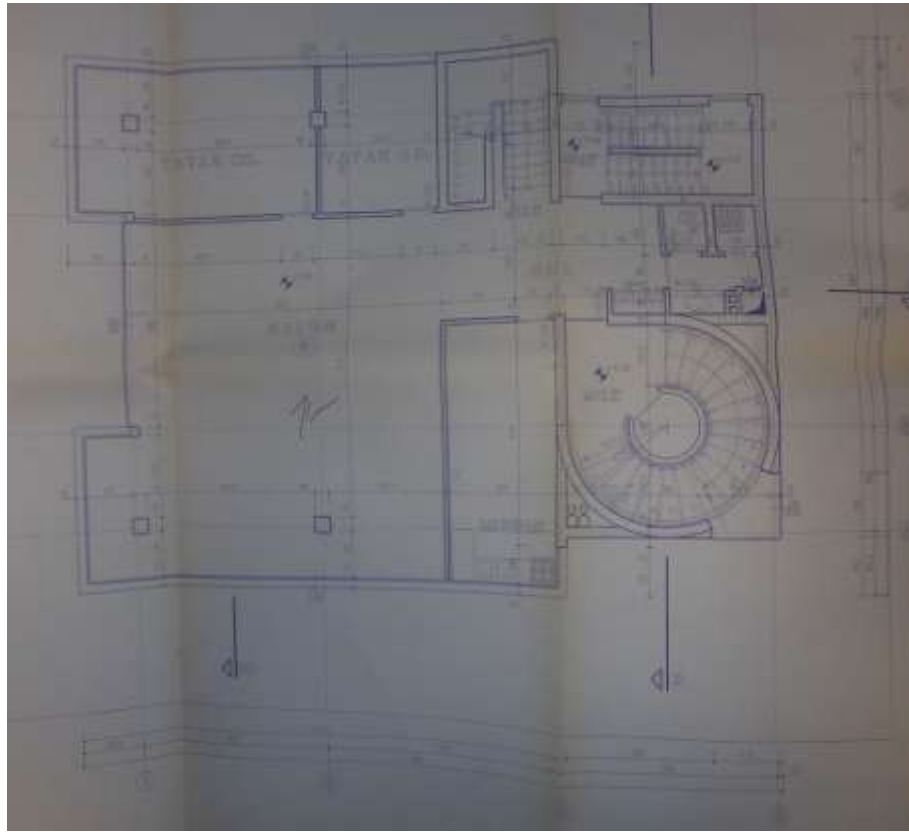
2. NORMAL KAT PLANI



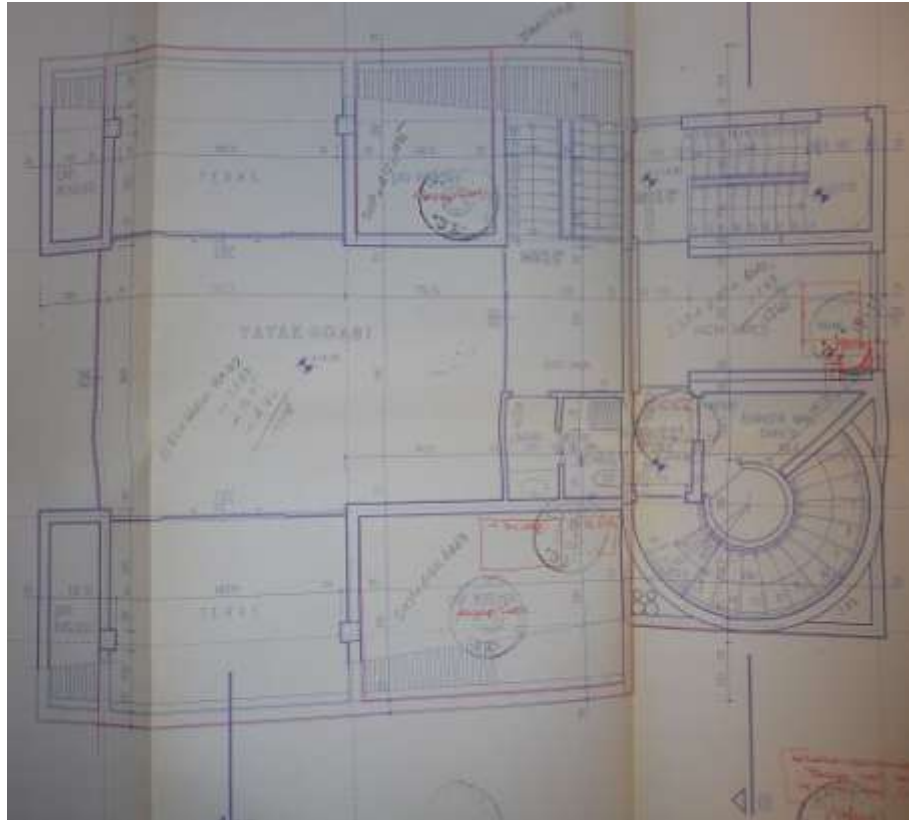
3. NORMAL KAT PLANI





4. NORMAL KAT PLANI




ÇATI ARASI KAT PLANI





TAPU SURETLERİ


ANA GAYRİMENKULÜN	E	ANKARA		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
	İlçesi	ÇANKAYA						
	Mahallesi	1. BÜLGE						
	Köyü	ÇANKAYA						
	Sokağı							
	Mevki							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteği		Yürürlüğü			
					Hektar	M2	Deniz	
Birlik	2014	12	BETONARME KARKAS BİNA		631	M2.		
PAFTASINDA								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KATİRTİRAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Geliş Sebepi		Niteği		Ana Payı	Blok No.	Kat No.	Başlangıç Bl. No.	
KAT MÜLKİYETİ TESİSİ		KONUT		131/1540	1.800RUM			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Eskiğe Sebepi	<p>Taginmazmanın cinsi ARSA iken Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nün 23.08.2000 tarih 290/1870 sayılı yazıları ile cinsinin BETONARME KARKAS BİNA olarak cinsine tahvini yapılmasını ve 634 sayılı Kat mülkiyeti kanunu gereğince ve Çankaya Belediyesi'nin 29/08/2000 tarih 271/2000 sayılı iskan belgesi ve fotoğraflara istinaden kat mülkiyeti tesleinden tescil edildi.</p>						
	Sahibi	T.VAKIFLAR BANKASI TAD MEMUR VE KIZ.EM VE SAĞ.YAR SANDIĞI VAKFI						
Geldisi	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gize		
Cilt No.	10/199	41	4005		11/09/2000	Cilt No.		
Sahife No.	F/K	Siline Uğandırt				Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih	<p>HCC - Vakıflar Bankası TAD Memur ve Kız. Em ve Sağ. Yar Sandığına Tasarruflarını ve Tapu Sicil Müdürlüğüne İstisna</p>						Tarih	

Stok No 199



İl		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti			
İlçe		ÇANKAYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraflı 317698	
Muhafaza		1. EOLBE					
Kayıt		ÇANKAYA					
Sokak							
Mevki							
Planda No.		Ada No.		Parçesi No.		Mülkiyet	
						Yatırım	
						M2	
						Dm2	
Sıra No.		2014 12		BETONARME KARKAS BİNA		561 M2.	
PAKTASYONA							
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK.		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		X		Miktar		Araç Piyas.	
						Eşik No.	
						Kat No.	
						Başlangıç Bln. No.	
KAT MÜLKİYETİ YERİNE		KONUT		240,1540		M2	
Erfname Sebebi		<p>Taşınmazın önceki MERSİS No'su Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nün 22.04.2000 tarih 293/1870 sayılı yerleşim ile oğasının BETONARME KARKAS BİNA olarak yine tasmini yapılmasını ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince ve Çankaya Belediyesi'nin 29/03/2000 tarih 271/2000 sayılı İskan belgesi ve fotoğraflara istinaden kat mülkiyeti tesisinden tescil edildi.</p>					
Sahibi		<p>T. VAKIFLAR BANKASI TAC MEHİR VE MİZAN VE ŞUB. YAK SAKIĞI VAKFI</p>					
Geçerli		Yerleşim No.		CE No.		Sıra No.	
GE No.		10176		61		22/08/2000	
Sahibi No.		F/K		Sizink Uygunluk		Sahibi No.	
Sıra No.				İHAZAT ARSLAN		Sıra No.	
Tarih				TAPU SİCİL MÜDÜRÜ		Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İl	ANKARA	 TAPU SENEDİ			
İlçesi	ÇANKAYA I. BÖLGE				
Mhalelesi	ÇANKAYA				
Köyü					
Sokak					
Merkezi					
Pafta No.	Ada No.	Parçesi No.	Niteligi	Yüzölçümü	
				Hektar	Metrekare
	2814	12	BETONARME KARKAS BINA	551	42
Sını	PARÇASINDA				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAHI <input type="checkbox"/>		DİĞER MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No. Kat No. Bağımsız Bn. No.
KAT MÜLKİYETİ TESİSİ		KONUT		256/1840	1. KAT
Edilme Sebebi	<p>Taşınmazın cinsel ARSA İken Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nün 22.08.2000 tarih 290/1870 sayılı yazılarına ile cinsinin BETONARME KARKAS BINA olarak cinsine teşhisi yapıldığını ve 534 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereğince ve Çankaya Belediyesi'nin 29/08/2000 tarih 271/2000 sayılı İskan belgesi ve fotoğraflara istinaden kat mülkiyeti tesisinden tescil edildi.</p>				
Sahibi	T. VAKIFLAR BANKASI TAO MEMUR VE HİZ. EN VE SAE. YAR. SANDIYI VAKFI				
Geldiği	Yevmiye No.	CR No.	Sıra No.	Tarih	Gideri
CR No.	10/89	41	4005	11/09/2000	CR No.
Sahibi No.	F/K				Sahibi No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih

Blk No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf
	İlçesi	ÇANKAYA 1. BÖLGE				
	Mahallesi	ÇANKAYA				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü	
			Hektar	M2	Dm2	
Sınırı						
PAFTASINDA						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
KAT MÜLKİYETİ TESİSİ		KONUT		270/1510	3. KAT	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebabi	Taşınmazın birer ANSA İken Çankaya Kadastro Müdürlüğüne 01.09.2000 tarih 570/1970 sayılı yazıları ile alınmış BÖYÜNARMA KANUNU BİNA olarak his tasbibi yapılmış ve 634 sayılı Kat mülkiyeti kanunu gereğince ve Çankaya Belediyesi'nin 29/08/2009 tarih 271/2000 sayılı karar ile bu fotoğrafta istinaden kat mülkiyeti tesisinden feragat edilmiştir.				
	Sahibi	T. VAKIFLAR BANKASI TAD. MEMUR VE HİZ. EM. VE SAĞ. YAR. SANDIĞI VAKFI 1/2 HİSSE VAKIF GAYRİMENKUL YAT. DRT. A.Ş. 1/2 HİSSE				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi
Cilt No.	10189	41	14008		11/09/2000	Cilt No.
Sahife No.	F/K	Sizme Uygundur				Sahife No.
Sıra No.	İ. HALİCİ ARSLAN TAPU SİCİLİ MÜDÜRÜ				Sıra No.	
Tarih	NOT: Tapu Sicil Müdürlüğüne bu senedle tapu hakkına müdahale edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bu senedle tapu hakkına müdahale edilmiştir.				Tarih	

Sick No 199

İli		ÇANKAYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçesi		ÇANKAYA					
Mahallesi		1. BÖLGE					
Köyü		ÇANKAYA					
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
					Hektar	M2	Dm2
	2814	12	BETONARME KARKAS BİNA		551	M2	
Sınırı	PAFTASINDA						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Nesli		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No.
KAT MÜLKİYETİ TESİSİ		KONUT		270/1540	3.KAT	5	
Edinme Sebebi	<p>Taşınmazın cinsel ARSA İken Çankaya Kadastro Müdürlüğünün 22.08.2000 tarih 290/1870 sayılı yazıları ile cinsinin BETONARME KARKAS BİNA olarak cins tashihi yapılmasını ve 634 sayılı Kat mülkiyeti kanunu gereğince ve Çankaya Belediyesi'nin 29/08/2000 tarih 271/2000 sayılı isken belgesi ve fotoğraflara istinaden kat mülkiyeti cinsinden tescil edildi.</p>						
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YAT.ORT A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sanife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	10189	41	4009		11/09/2000	Cilt No.	
Sanife No.	F/K	Sizilme Uygundur.				Sanife No.	
Sıra No.					Sıra No.		
Tarih	<small>HOT: Bu senedin geçerli olması için noter aracılığıyla, tutubüne imzalı olarak noterden veya Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmesi gerekir.</small>				Tarih		

Stok No 199

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat İrtifaki
 Zemin No : 25196
 İl / İlçe : ANKARAÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : ÇANKAYA Mah.
 Mevkii :
 Çift / Sayfa No : 41 / 4009
 Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : 2814/12
 Yüzölçüm : 551,00 m2
 Ana Tıp. Nitelik : ARSA
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 5)
 Arsa Pay/Payda : 270/1540
 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/BA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PLANI: 13/04/2000			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
44149	VAKIF GAY.YAT.ORT.A.Ş.	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 11/09/2000 - 10189- - -	

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat İrtifaki
 Zemin No : 25197
 İl / İlçe : ANKARAÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : ÇANKAYA Mah.
 Mevkii :
 Çift / Sayfa No : 41 / 4007
 Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : 2814/12
 Yüzölçüm : 551,00 m2
 Ana Tıp. Nitelik : ARSA
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 3)
 Arsa Pay/Payda : 256/1540
 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/BA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PLANI: 13/04/2000			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
44150	T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIMI SANDIĞI VAKFI	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 11/09/2000 - 10189- - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat İrtifakı
 Zemin No : 25198
 İl / İlçe : ANKARA/ÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : ÇANKAYA Mah.
 Mevki :
 Çit / Sayfa No : 41 / 4006
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2814/12
 Yüzölçüm : 551,00 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA
 Blok/Kat/Giriş-B.B.No : - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 2)
 Arsa Pay/Payda : 248/1540
 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI: 13/04/2000			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : Malik
 44151 : T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ
 EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI

Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
 Kat İrtifaki Tesisi - 11/09/2000 - 10139- - -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat İrtifakı
 Zemin No : 25199
 İl / İlçe : ANKARA/ÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : ÇANKAYA Mah.
 Mevki :
 Çit / Sayfa No : 41 / 4005
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2814/12
 Yüzölçüm : 551,00 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA
 Blok/Kat/Giriş-B.B.No : - / 1.BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)
 Arsa Pay/Payda : 131/1540
 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI: 13/04/2000			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : Malik
 Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Edinme Sebebi - Tarih - Yev.

44152 T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMELLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI TAM Kat İrtifaki Tesisi - 11/09/2000 - 10189 - - -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat İrtifaki
 Zemin No : 25200
 İl / İlçe : ANKARA/ÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : ÇANKAYA Mah.
 Mevki :
 Çit / Sayfa No : 41 / 4008
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2814/12
 Yüzölçüm : 551,00 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 4)
 Arsa Pay/Payda : 270/1540
 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y PLANI: 13/04/2000			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edimme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
44153	T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI		1 / 2		Kat İrtifaki Tesisi - 11/09/2000 - 10189 - - -	
44154	VAKIF GAY YAT.ORT. A.Ş.		1 / 2		Kat İrtifaki Tesisi - 11/09/2000 - 10189 - - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat İrtifaki
 Zemin No : 25201
 İl / İlçe : ANKARA/ÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : ÇANKAYA Mah.
 Mevki :
 Çit / Sayfa No : 41 / 4010
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2814/12
 Yüzölçüm : 551,00 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 4 / - (Bağ.Böl.No: 6)
 Arsa Pay/Payda : 365/1540
 Bağ.Böl. Nitelik : ÇATI ARALI KONUT

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y PLANI: 13/04/2000			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
44155	VAKIF GAY. YAT. ORT. A.Ş.		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 11/09/2000 - 10189 - - -	

Raporlayan: 6627-Suat ÜSTÜN
Kayduna Uygundur.
20.07.2012



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: Serdar ERGÜN
Doğum Yeri ve Tarihi	: Ankara, 09.03.1963
Medeni Hali	: Evli, 2 çocuklu
SPK Değerleme Uzmanı Lisansı	
Tarih ve No	: 17 Ocak 2005 / 400219
Mesleği	: Mimar
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi / 1992
Üye olduğu kuruluş	: TMMOB Mimarlar Odası

Mesleki Tecrübe

Serbest Mimarlık	: 1992 – 1993
Öney Mimarlık; Büro ve Şantiye	: Kasım 1993 – Eylül 1994
Nurol İnş. ve Tic. A.Ş. Bahçeşehir Projesi	: Ekim 1994 – Mart 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; Değerleme Uzmanı	: Mayıs 1998 – Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Ocak 2005 - ...

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400219

Tarih : 17.01.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serdar ERGÜN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm Demirbilek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI