



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 Adet Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-003-R

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	10
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	10
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	10
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10-11-12
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	12
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	13
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	13
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	13-14
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	15
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	14-15-16
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	16
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	17
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	17
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	17
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	17
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	17
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	17
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	18
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	18
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	18
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	18-19
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	19-20
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	20

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	20
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	20
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	20
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	21
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	21
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	21
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	21
7 - SONUÇ	22
8 - EKLER	23
8-1 Uydu Fotoğrafı	23
8-2 Fotoğraflar	24-...-28
8-3 Belgeler	29-...-37
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	38
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	39
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	40
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	41
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	42
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	43

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 23.05.2016 tarihinde tanzim edilen 2016-HALGGYO-003 numaralı raporun revizyonu olup, 01.08.2016 tarihinde 003-R rapor no ile revize edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak raporun 1-2 Rapor Türü ve 8-3 Belgeler başlığı altında değişiklik yapılmış olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903-325.07-E.8047 sayılı yazısına istinaden revize edilerek Revizyon Değerleme Raporu olarak hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

09.05.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Hakan SARAÇ (SPK Lisans No:404681)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından mahallinde 09.05.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 18.05.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.05.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirket Adresi; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok
Kat:7-8 No: 708-808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 63 ve imarın 1046 ada 27 parselde 'Apartman' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde konumlu gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satış gerçekleştirilebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler:

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, dünyanın 40. büyük şehri. Nüfusu 2007 nüfus sayımına göre 4.466.756 kişidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alan Ankara ilinin merkez kentidir. Rakımı ortalama 890 metredir.



Tarihçesi

Ankara çok eski bir yerleşim merkezidir. Taş devri ve maden devrini yaşadığı, Hitit medeniyetinin kurulduğu yerler arasında olduğu yapılan arkeolojik kazılardan da anlaşılmıştır. MÖ 8. yüzyılda Ankuva adlı Hitit şehrinin yerine Frigyalılar tarafından kurulduğu bilinmektedir. Efsaneye göre Midas tarafından gemi çapası (Anker) bulunan bir yere kurulmuştur. Ankara daha sonraki yüzyıllarda Lidya, Pers, Bizans dönemlerini yaşamıştır. Şehre Galat devrinde Ancora adı verilmişti. İlginçtir Romalılar zamanında basılan paraların üzerinde Ankara şehri arması olarak gemi çapası kullanılmıştır.

Ankara'nın Selçuklu yönetimi altındaki adı ZatülSelasildi, kente daha sonraları Engürü adı verilmiştir. Engürü kelimesinin Farsça'da üzüm anlamına gelmektedir. Bir iddiaya göre Ankara o zaman üzüm bağlarıyla doludur, şehrin adı da buradan gelmektedir. Bir diğer iddia ise Ankara Kalesinin halka angarya ile yaptırılması sonucu kente bu ad verilmiştir.

Ankara bir ara Haçlı ordularının elinde kalmış daha sonraları Danişmentliler, Moğollar ve Ahiler devrini yaşamış, ardından da Orhan Gazi'nin büyük oğlu Rumeli Fatih Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına dâhil edilmiştir.

Yıldırım Beyazıt ve Timur arasında Çubuk Ovası'nda yapılan Ankara Savaşı'nın ardından bir müddet Timur'un yönetiminde kalmışsa da birkaç yıl sonra tekrar Osmanlı egemenliğine geçmiştir.

Ankara Fatih Sultan Mehmet zamanında Beylerbeyi (Eyalet) merkezi, sonra Sancak Beyliği, Tanzimat'tan sonra ise tekrar Beylerbeyi merkezi olmuştur. Ankara 1833 yılında Mısır ordusunun egemenliğine girmişse de kısa bir süre sonra tekrar Osmanlıların eline geçmiştir.

Kentin İlk planı 1839 yılında Vinke tarafından yapılmıştır. Ankara'ya demiryolu 1892 yılında ulaştırılmıştır.

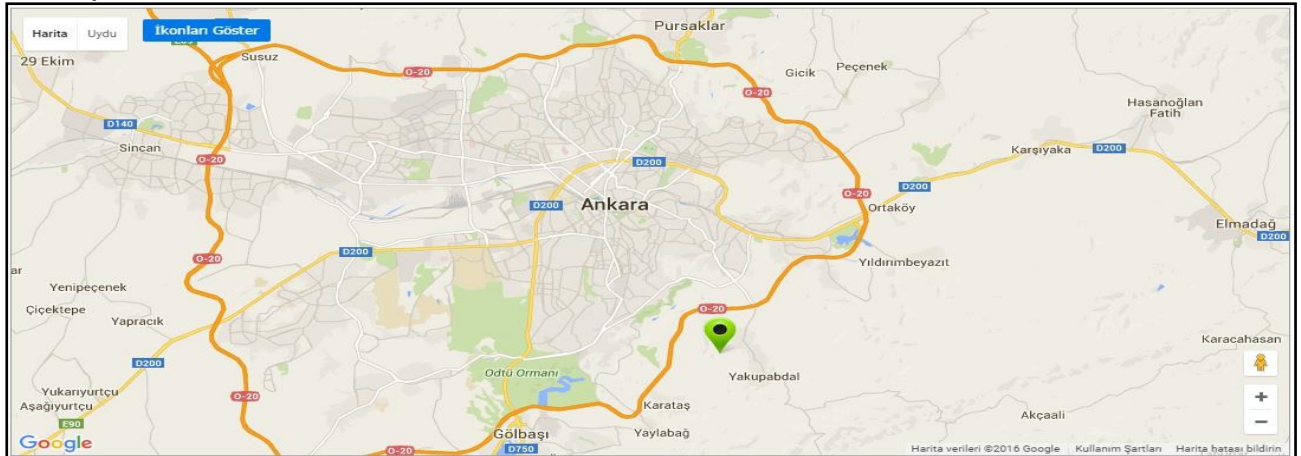
Mustafa Kemal ve Temsil Heyeti 27 Aralık 1919'da Ankara'ya ilk geldiği zaman kentin nüfusu yaklaşık olarak 25 bini. Şehre, jeneratörden belli saatlerde verilen elektrik 1918'de getirilmişti. Kalenin batı yakasında otel, han ve lokantalar ile küçük bir çarşısı, iki katlı ahşap evleri, mezarlıktan sonra ulaşılan bir tren istasyonu vardı. Yolları, asfaltı, altyapısı yoktu. Yazın tozlu, kışın çamurdu. At arabalarından başka taşıt da yoktu. Kendi halinde, kendi yağıyla kavruken tipik bir iç anadolu kenti görünümündeydi.

Yeni Türk devleti Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti Ankara, Türkiye'nin 7 coğrafi bölgesinden birisi olan İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Yerküre üzerinde ise Ankara ili 38 43 40 41 kuzey enlemleri ile 30 51 34 05, doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25 978 km²'dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği yaklaşık olarak 850 m kadardır. Çankaya'nın rakımı (denizden yüksekliği) ise 857 m'dir. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 m'yi bulmaktadır. Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi vardır. Bu ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle adlarını taşımaktadır. Ankara, 1924 yılında, Cumhuriyet'in kuruluşundan hemen sonra bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşmuştur. 1984 yılından sonra metropoliten ölçekteki büyük sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi vebunun sınırları içinde 5 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören) kurulmuştur. Daha sonraki tarihlerde (Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) ilçelerinin kurulmasıyla Ankara'daki ilçe belediyeleri sayısı 8'e ulaşmıştır.

Başkent Ankara'nın nüfusu, ekonomik duruma ve siyasi olayların gelişimine uygun biçimde çoğalmış veya azalmıştır. Nüfusu 1522'de 12.000-16.000, 1600'de 23.000-29.000, 1700'de 45.000, 1830'da 22.500, 1900'de 32.000, 1920'de 28.000 iken Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti kabul edilışinden itibaren hızlı bir artış göstermiştir. 1927 Yılında 74.558 olan şehir merkezinin nüfusu 1990 yılı sayımına göre 2.641.852'ye yükselmiştir. 1997 Sayımına kent içi nüfusu 2.984.099'dur. 2000 Yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına baktığımızda Ankara'nın kent merkezi nüfusunun 3.085.078'e yükseldiğini görmekteyiz. 2014 verilerine göre 5.150.072 olan nüfusun, 2.562.805'i erkek, 2.58.267'si kadınlardan oluşmakta, yüzde olarak %49.76 erkek, %50.24'ü kadındır. Nüfus yoğunluğu 202/km²'dir.

Ankara'da her 100 erkek nüfusa 102 kadın nüfus düşmektedir. Erkeklerin yarısı 20.8 yaşından küçük, kadınların yarısı ise 22.7 yaşından küçüktür. İl düzeyinde genel okur-yazar oranı %93'tür. Bu oran erkeklerde %97, kadınlarda ise %89'dur. Erkeklerin %21.8'i lise mezunuyken, bu oran kadınlarda ancak %15.1'i bulmaktadır. Ankara'da nüfusun %72'si ücretli olarak çalışmakta, %11.6'sı kendi işini yapmakta, %3.9'u ise işveren konumunda bulunmaktadır.

Çankaya İlçesi:





Çankaya ilçesinin tarihi Ankara'nın genel tarihinden ayrılmaya da onun gerçek tarihi Cumhuriyet'le başlar.

Milli Mücadele'nin ilk günlerinde Çankaya, bağ ve bahçeleri ile yayla görüntüsündeydi. Birkaç küçük bağ evi, bozkırın ortasında yer alan yeşilliklerin arasında zar-zor seçiliyordu. Şehirse şimdi Numune Hastanesi'nin bulunduğu tepede bitiyordu. İncesu Deresi'nin olduğu yer ise sel taşkınları ile oluşmuş bir bataklıktan ibaretti. Cebeci ve çevresi çayırılıktı. Yer yer kavun ve karpuz, bağ-bostan ekiliyordu.

Mustafa Kemal Paşa'ya Dikmen tepelerinde yapılan görkemli karşılama ve Çankaya'da küçük, havuzlu bir bağ evinin ayrılması, ilimiz ve ilçemiz için dönüm noktası oldu. Mustafa Kemal'e ayrılan bağ evi elden geçirilerek köşk haline getirildi. Hemen yakınına Başbakanlık konutu yapıldı.

Türkiye Devleti'ni tanıyan ülkeler, gösterilen yerlere inşaatlarını yaparak elçiliklerini İstanbul'dan Çankaya'ya taşıdılar. Böylece Yenışehir ve Atatürk Bulvarı doldu, Sakarya ve İzmir Caddelerine taşıtı. 1950'li yıllardan sonra Ankara yoğun iç göç sonrasında gecekonduyla çevrelendi. Bundan da en büyük payı ne yazık ki Çankaya ilçesi aldı.

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler.

30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İlçemizin bugün 17 semti, 104 mahallesi ve 3 köyü vardır. 2014 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 913.715'tir. Köyleriyle birlikte bu rakam daha da artmaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisindedir. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.

Çankaya başkent içinde başkent olarak Ankara'nın en itibarlı, en dikkat çeken ilçesi olmuştur. Çünkü Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise

ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: ANKARA-ÇANKAYA
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
SOKAĞI	:-
MEVKİİ	:-
PAFTA NO	:-
ADA NO	:1046
PARSEL NO	:27
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: APARTMAN
B.B. NİTELİĞİ	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 205,00 m ²
ARSA PAYI	:-
YEVMIYE NO	:36171
CİLT NO	:1
SAHİFE NO	:58
TAPU TARİHİ	:28.10.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/>



3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

06.05.2016 tarihinde, saat 18:43 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Banka Şubesi ile Otel"olarak kullanılan işyerlerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir. 26.04.2016 tarih ve 357 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazın tamamı için kat irtifak çalışmalarına başlandığı anlaşılmıştır.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

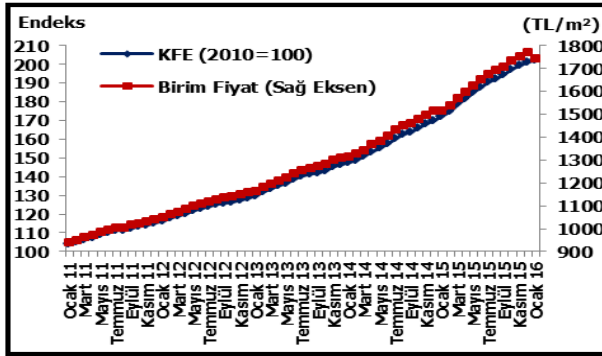
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ocak ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ – Ocak 2016

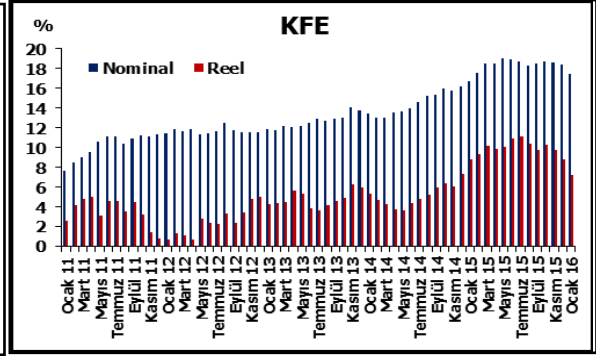
(Aralık 2015, Ocak, Şubat 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,52** oranında artarak **202,32** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **17,50** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **7,23** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ocak ayında **1511,75 TL/m²** iken 2016 yılı Ocak ayında **1741,17 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.



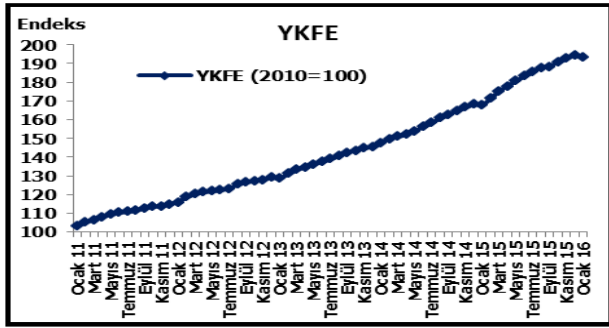
Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



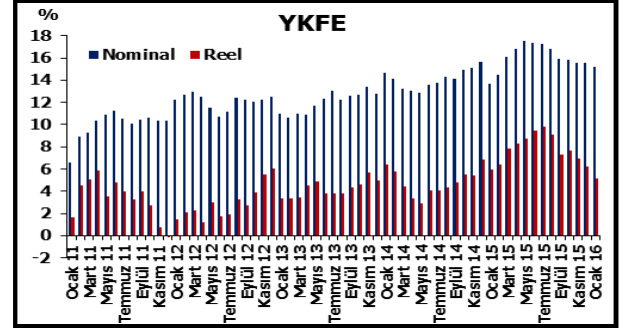
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapıımı gerçekleştiren konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,68** oranında azalarak **193,19** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **15,21** oranında, reel olarak ise yüzde **5,14** oranında artmıştır (Grafik I.4).



Grafik I.3. YKFE

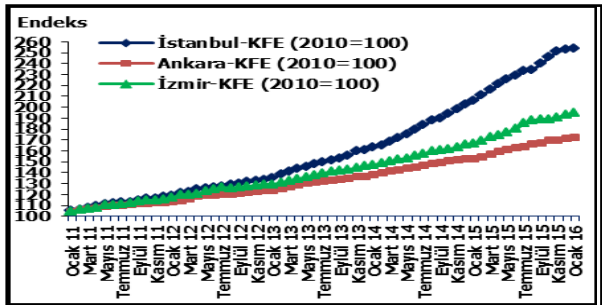


Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişimi

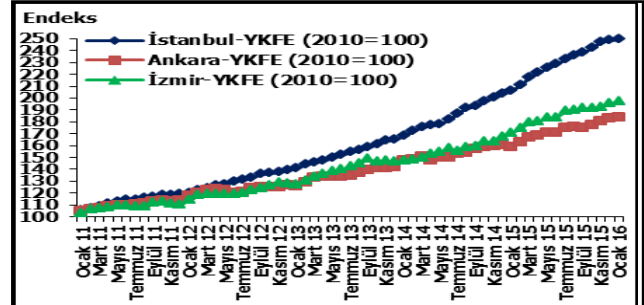
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,51**, yüzde **0,44** ve yüzde **0,83** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **23,41**, **12,80** ve **16,65** oranlarında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,48**, yüzde **0,26** ve yüzde **0,65** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,17**, **15,71** ve **15,62** oranlarında artış göstermiştir.



Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Cumhuriyet	1046	27	205.00 m2	Apartman	-	-

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Json | Kml



Zoom : 19 | Enlem : 39,925237 | Boylam : 32,855265

Koordinatları: 39.925237 K -32.855265 D

Değerlemeye konu taşınmaz; Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:63 Çankaya/ANKARA posta adresinde yer alan Rota Bulvar Otel ve Halkbank Yenişehir Şubesidir.

Taşınmaza ulaşım için; Ankara Kızılay Meydanı, Atatürk Bulvarı üzerinden kuzey istikamette gidilirken Zafer Çarşısını geçtikten yaklaşık 25 m sonra sağ tarafta 63 numaralı binada konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; Zafer Yeraltı Çarşısı, Orduevi, banka şubeleri, resturantlar, kafeler, alışveriş merkezleri Sağlık Bakanlığı ve ona bağlı genel müdürlük binaları bulunmaktadır. Atatürk Bulvarı üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş, zemin katları işyeri, normal katları büro olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Ankara İlinin en işlek yerlerindedir. Ulaşımı Atatürk Bulvarı üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Ankara Valiliği'ne 2 Km, Çankaya Kaymakamlığına 700 m, Çankaya Belediyesi'ne 450 m.
- AŞTİ Otobüs Terminali'ne 3,5km. mesafededir.

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 205,00 m2 alanlı 27 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "Apartman" vasıflı ve bir banka şubesi ve otel olarak kullanılan binadır. Parsel; geometrik olarak kare bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; blok nizamda, betonarme yapı tarzında, 4-B yapı sınıfında, 2 Bodrum+ zemin+ 9 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 11 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bina Atatürk Bulvarına cepheli olup banka ve otel girişleri birbirinden bağımsız olarak bulvar üzerinden, zemin kattan batı cepheden sağlanmaktadır. Bina ön cephe genişliği 13,35 m ve



oturma alanı 200m²'dir. Binanın; 1.bodrum, zemin, 1 ve 2.Normal katları banka şubesi olarak projelendirilmiş yaklaşık 753 m² hacminden oluşmaktadır. Taşınmazın, 2.Bodrum, 3-4-5-6-7-8-9 ve çatı kat Rota Bulvar Otel olarak kullanılmakta, geri kalan ortak alanlar dâhil 1.451 m² hacminden oluşmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum dış cephe kaplama, pencereleri camlı alüminyum doğrama, dış kapıları camlı alüminyum doğramadır. Binada iki adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Banka Bölümü: Giriş kapısı binanın batı kısmından olup, 1. Bodrum, zemin ve iki normal kattan oluşmaktadır. Katlar arası ulaşım binanın Zemin katından ve girişe göre sağ taraftan bankanın iç kısmından sağlanmaktadır. Mimari projesine uyulmuş olup; 1. Bodrum katta, depo, sistem odası, kasa odalar bulunmaktadır. Zemin katta; birbirinden bağımsız banka ve otel girişleri(resepsiyon), banka müşteri holü, kasa ve arka kısmı servis bölümü, 1. Normal katta; müşteri holü, wc ve çay ocağı, 2. Normal katta, cam yardımı ile ayrılmış müdür odası, müşteri holü ve servis kısımlarından oluşmaktadır. Binanın zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyadır. Çay ocağı tezgâh ve dolapları laminant doğrama, duvarları seramik kaplamadır. Wc'lerin zemin ve duvarları seramik kaplama, klozet ve Hilton lavabo ve dolaplar bulunmaktadır. Katlar arası merdivenler alüminyum doğrama korkuluk mermer basamaklar bulunmaktadır. Bankanın ısınma sistemi 1.bodrum, zemin ve 2 normal katı kapsayan ve bodrum katta bulunan kombi yardımıyla sağlanmaktadır.

Otel Bölümü: Girişi Bulvar üzerinden zemin kattan, binanın batı yönündendir. 2. Bodrum kat, 3-4-5-6-8-9 ve çatı katı kapsamaktadır. 2. Bodrum katta kazan dairesi, sığınak ve depo odaları, zemin katta resepsiyon 2. Bodrum ve diğer otele ait katlara ulaşım merdivenleri, asansör yeri bulunmaktadır. 3 ile 8. Katlar ise; her katta 5'er oda olmak üzere 35 adet yatak odası bulunmaktadır. Çatı katta restoran ve bay-bayan tuvaleti bulunmaktadır. Otelin zemin kaplamaları halı kaplama, mozaik kaplama ve seramik kaplama, duvar ve tavan kaplamaları dekoratif ve saten boya alüminyum asma tavan bulunmaktadır. Isınması merkezi sistem ve kalorifer petekleri Yardımı ile yapılmaktadır. Otelin zemin ve 2. Bodrum kat arası geçiş merdiveni işyerine tahsis edilmiş, ayrıca zemin ve 3. Ve 9. Kat arası geçiş asansör ve merdivenle sağlanmaktadır.

Taşınmazın onaylı mimari projelerine göre; 2.bodrum Kat 200m², 1.bodrum Kat 200m², zemin Kat 200m², 1.Kat 167m², 2.Kat 167m², 3.Kat 167m², 4.kat 167m², 5.kat 167m², 6.Kat 167m², 7.Kat 167m², 8.Kat 167m², 9.Kat 167m², çatı kat 101m² brüt alana (Toplam ~2204m²) kapalı alana sahiptir. Otelin ısınma sistemi 2. Bodrumda bulunan kazan dairesi ile 2. Bodrum, zemin katın resepsiyon kısmı ve 3-9 arasındaki katlarla sağlanmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSAL 1-SAHİBİNDEN-0507 447 56 56

Değerleme konusu taşınmaza 20 m mesafede benzer konumda Atatürk Bulvarı üzerinde, 1.normal+2.normal katta konumlu 367 m² alanlı iş yeri 1.200.000,TL ile satılık olduğu pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır. Kira değerinin ise 7.500,TL olduğunu kiracısının eski olduğunu bu değerlerle kiraya vermeyeceğini belirtmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	367 m ²	3.270,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	367 m ²	20,-TL/m ² /ay

EMSAL 2-BURGER KİNG ŞUBESİ YETKİLİSİ-441 91 57

Değerleme konusu taşınmaza 25 m mesafede, benzer konumda Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan toplam 600 m² alanlı,(200 m² zemin kat+ 200 m² bodrum + 200 m² 1. Kat)işyeriyaylık 30.000,TL bedellekiralandığı bilgisi alınmıştır.Emsal mülkün faydalı kullanım alanı üzerinden zemin kat birim kira değeri hesaplanmıştır. Bu alan hesabında zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, normal katın 1/3'ü dikkate alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	307, m ²	98,-TL/m ² /ay
BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	50,-TL/m ² /ay

EMSAL 3-KOZMOTİK İŞ YERİ KIRACISI- MUSTAFA BEY- 0 533 485 0967

Değerleme konusu taşınmaza 30 m mesafede yakın konumda Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan toplam 105 m² zemin katta iş yeri 14.600,TL kiraladığını beyan etmiştir. Ancak değerlemesi yapılan taşınmaz %10 daha avantajlıdır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	105 m ²	139-TL/m ² /ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ	105 m ²	153-TL/m ² /ay

EMSAL 4-EMLAK DENİZİ GAYRİMENKUL- 0312 338 18 38

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda toplam 4000,m² alanlı zemin katı 330m² binanın tamamının 18.500.000,TL ile satılık olduğu pazarlık payının bulunduğu ve ayda 70.000,TL kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır. Ancak değerlemesi yapılan taşınmaz %10 daha avantajlıdır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4000 m ²	4625-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4000 m ²	5088-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	4000 m ²	17,50TL/m ² /ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ	4000 m ²	20,12TL/m ² /ay

EMSAL 5-SAHİBİNDEN- FAHRETTİN BEY-0532 240 58 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklerde, İhlamur Caddesi üzerinde yer alan binada, zemin katta konumlu ve cadde cephe, 50 m² alanlı iş yeri 1.420.000,TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsali alanı küçük olması nedeniyle değer %10 negatif yönde kalibre edilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	28.400-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	25.560-TL/m ²

EMSAL 6-İLGİM EMLAK- 0551 205 53 53

Değerleme konusu taşınmaza 30 m mesafede yakın konumda Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan toplam 8 m² zemin katta iş yeri 250.000,TL satılık olduğu pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmış olup, değerlemesi yapılan taşınmazdan %20 daha avantajlıdır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	8 m ²	31.250,TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	8 m ²	25.000,TL/m ²

EMSAL 7-BÜLENT BEY- 0532 315 48 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3.normal katta 150 m² işyeri 390.000,TL ile satılık olduğunu beyan etmiştir. Aylık 3.000TL ile kiraya verebileceğini ifade etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	2.600-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	150 m ²	20-TL/m ² /ay

EMSAL 8- MİHRAÇ BEY- 0532 658 93 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda teras katta 160 m² işyeri 380.000,TL ile satılık olduğunu beyan etmiştir. Aylık 3.000TL ile kiraya verebileceğini ifade etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	2.375-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	160 m ²	18,75-TL/m ² /ay

EMSAL 9-SAHİBİNDEN- 0541 788 01 37

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 4.normal katta 115 m² işyeri 280.000,TL ile satılık olduğunu beyan etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	2.434,TL/m ²
---------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 10-LİDER GÜVEN YATIRIM HÜSEYİN BEY- 0533 406 78 79

Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Bulvarı üzerinde yer alması ve konumu gereği tamamının 11.500.000-12.250.000,TL edebileceğini, aylık kira değerinin ise ortalama 90.000,TL olabileceğini beyan etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2204 m ²	5.388-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	2204 m ²	40-TL/m ² /ay

EMSAL 11- KARAN GAYRİMENKUL- 0507 946 89 20

Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Bulvarı üzerinde yer alması ve konumu gereği tamamının 11.500.000-12.000.000,TL edebileceğini, aylık kira değerinin ise ortalama 90.000,TL olabileceğini beyan etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2204 m ²	5.331-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	2204 m ²	40-TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın Atatürk Bulvarı üzerinde yer alması
- Taşınmazın cadde cephesinin geniş olması
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Banka şubesi ve otel olarak kullanılması

Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ofis ve İşyeri" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Zemin kat birim satış değeri 5.000.000,-TL; aylık kira değeri de 175,-TL/m² olarak belirlenmiş banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır. Otel için ise 2.688,-TL/m² satış değeri ve 21.22,-TL/m² aylık kira bedeli belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değerleri:

2. Bodrum Kat Değeri (İşyeri): $200,00 \text{ m}^2 \times 1.000, \text{TL/m}^2 = 200.000, \text{TL}$
1. Bodrum Kat Değeri (Ofis): $200,00 \text{ m}^2 \times 3.000, \text{TL/m}^2 = 600.000, \text{TL}$
Zemin Kat Değeri (Ofis-İşyeri): $200,00 \text{ m}^2 \times 27.000, \text{TL/m}^2 = 5.400.000, \text{TL}$
1. Normal Kat Değeri (Ofis-İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 5.250, \text{TL/m}^2 = 876.750, \text{TL}$
2. Normal Kat Değeri (Ofis-İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 5.250, \text{TL/m}^2 = 876.750, \text{TL}$
3. Normal Kat Değeri (İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 3.500, \text{TL/m}^2 = 584.500, \text{TL}$
4. Normal Kat Değeri (İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 3.500, \text{TL/m}^2 = 584.500, \text{TL}$
5. Normal Kat Değeri (İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 3.500, \text{TL/m}^2 = 584.500, \text{TL}$
6. Normal Kat Değeri (İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 3.250, \text{TL/m}^2 = 542.200, \text{TL}$
7. Normal Kat Değeri (İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 3.000, \text{TL/m}^2 = 501.000, \text{TL}$
8. Normal Kat Değeri (İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 2.750, \text{TL/m}^2 = 459.250, \text{TL}$
9. Normal Kat Değeri (İşyeri): $167,00 \text{ m}^2 \times 2.500, \text{TL/m}^2 = 417.500, \text{TL}$
10. Çatı Kat Değeri (İşyeri): $101,00 \text{ m}^2 \times 2.250, \text{TL/m}^2 = 227.250, \text{TL}$
TOPLAM = ~ 11.854.000, TL

KDV Hariç Kira Değerleri:

2. Bodrum Kat Değeri: $200,00 \text{ m}^2 \times 5, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 1.700, \text{TL/ay}$
1. Bodrum Kat Değeri: $200,00 \text{ m}^2 \times 15, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 3.500, \text{TL/ay}$
Zemin Kat Değeri: $200,00 \text{ m}^2 \times 175, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 38.000, \text{TL/ay}$
1. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 50, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 8.800, \text{TL/ay}$
2. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 50, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 8.800, \text{TL/ay}$
3. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 30, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 4.600, \text{TL/ay}$
4. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 30, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 4.600, \text{TL/ay}$
5. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 30, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 4.600, \text{TL/ay}$
6. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 3.600, \text{TL/ay}$
7. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 3.600, \text{TL/ay}$
8. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 3.600, \text{TL/ay}$
9. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 3.600, \text{TL/ay}$
10. Çatı Kat Değeri: $101,00 \text{ m}^2 \times 20, \text{TL/m}^2/\text{ay} = 1.700, \text{TL/ay}$
TOPLAM = 90.700, TL

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkân, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan 1.bodrum, zemin ve 2 normal katının toplam 753 m²'lik alanının aylık kira bedeli 54.700, TL, Otelin bulunduğu 2.Bodrum 3-4-5-6-7-8-9 Normal katlar ve Çatı katın aylık kira bedelinin toplam 36.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 11 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

2. Bodrum Kat Değeri: $200,00 \text{ m}^2 \times 5, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 132.000, \text{TL}$
1. Bodrum Kat Değeri: $200,00 \text{ m}^2 \times 15, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 396.000, \text{TL}$
Zemin Kat Değeri: $200,00 \text{ m}^2 \times 175, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 4.620.000, \text{TL}$
1. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 50, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 1.102.200, \text{TL}$
2. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 50, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 1.102.200, \text{TL}$
3. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 30, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 661.320, \text{TL}$
4. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 30, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 661.320, \text{TL}$
5. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 30, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 661.320, \text{TL}$
6. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 595.188, \text{TL}$
7. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 595.188, \text{TL}$
8. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 595.188, \text{TL}$
9. Normal Kat Değeri: $167,00 \text{ m}^2 \times 27, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 595.188, \text{TL}$
10. Çatı Kat Değeri: $101,00 \text{ m}^2 \times 20, \text{TL}/\text{m}^2 \times 11 (\text{Yıl}) \times 12 (\text{Ay}) = 246.640, \text{TL}$

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 11.963.352,-TL \approx 11.963.000 TL

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın hâlihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.854.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.963.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~11.909.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	90.700,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

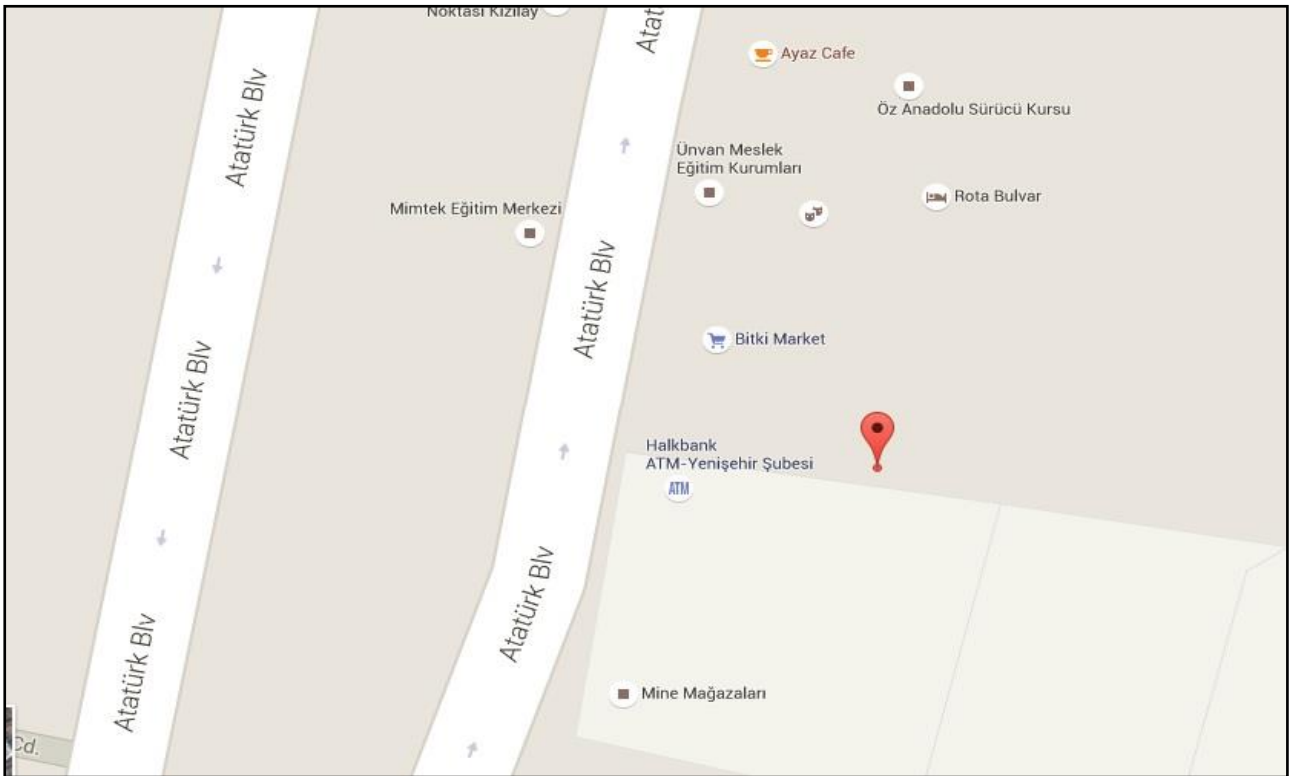
Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "İş Yeri" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8- EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafi



8-2 Fotoğraflar





2. BODRUM KAT(OTEL KATI)



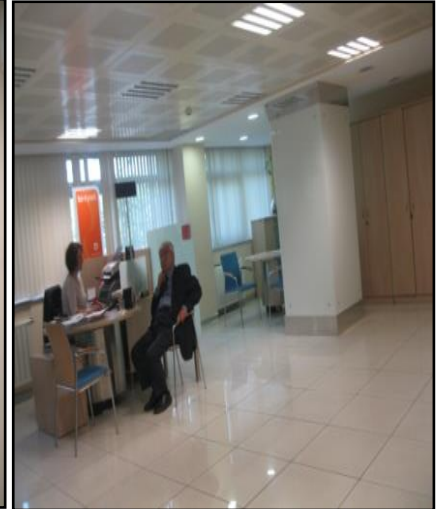
1. BODRUM KAT(BANKA KATI)



ZEMİN KAT(BANKA KATI)



1-2 NORMAL KATLAR(BANKA KATLARI)

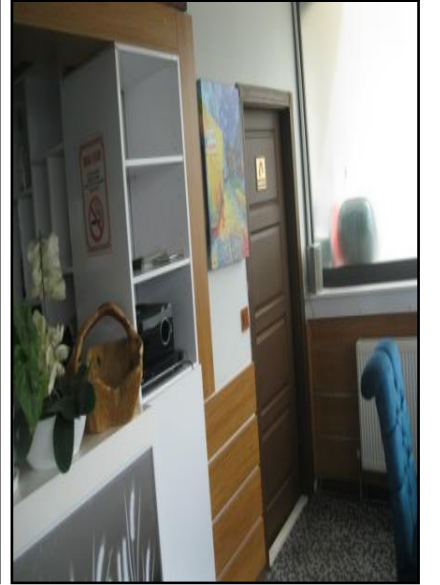
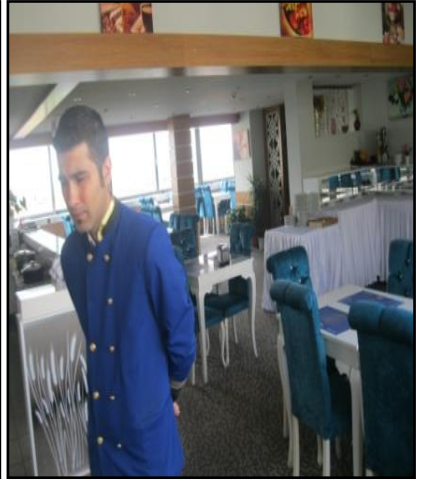


3-9 NORMAL KATLAR(OTEL KATLARI)

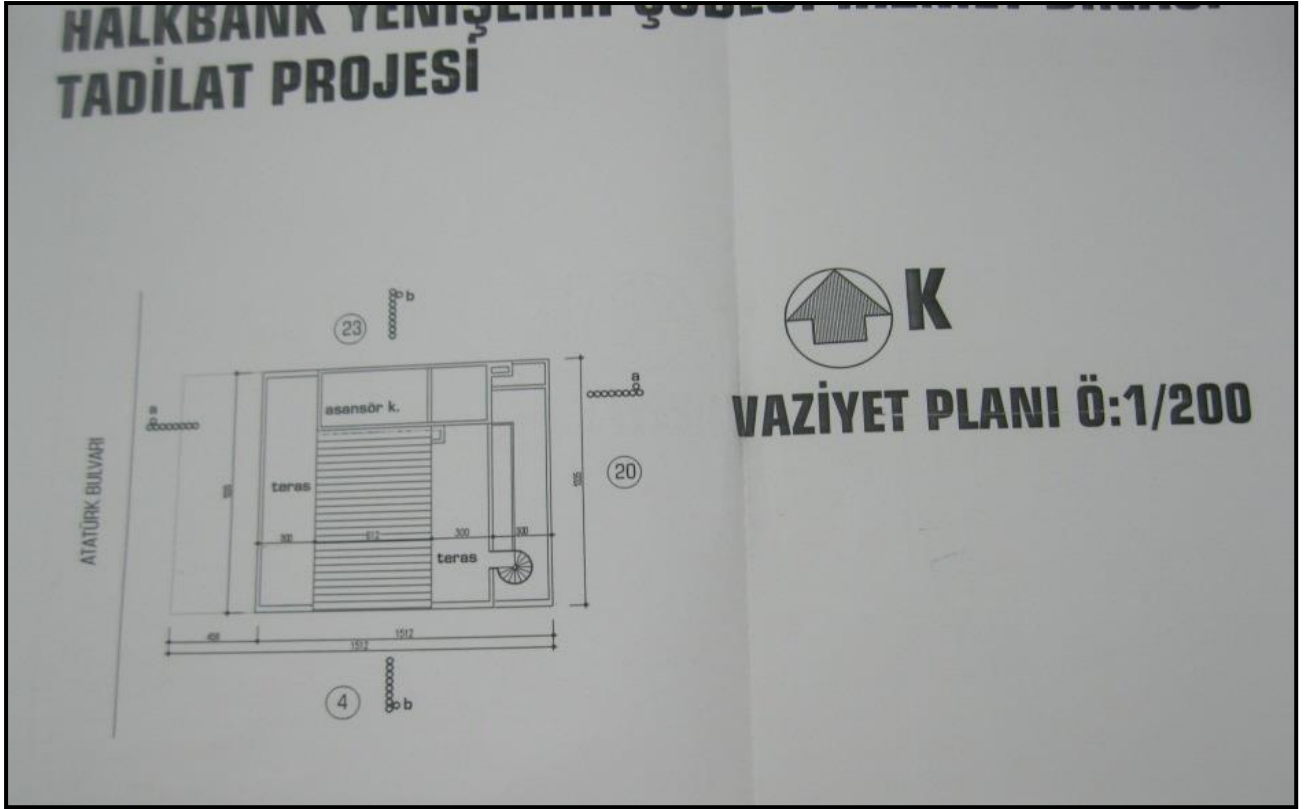




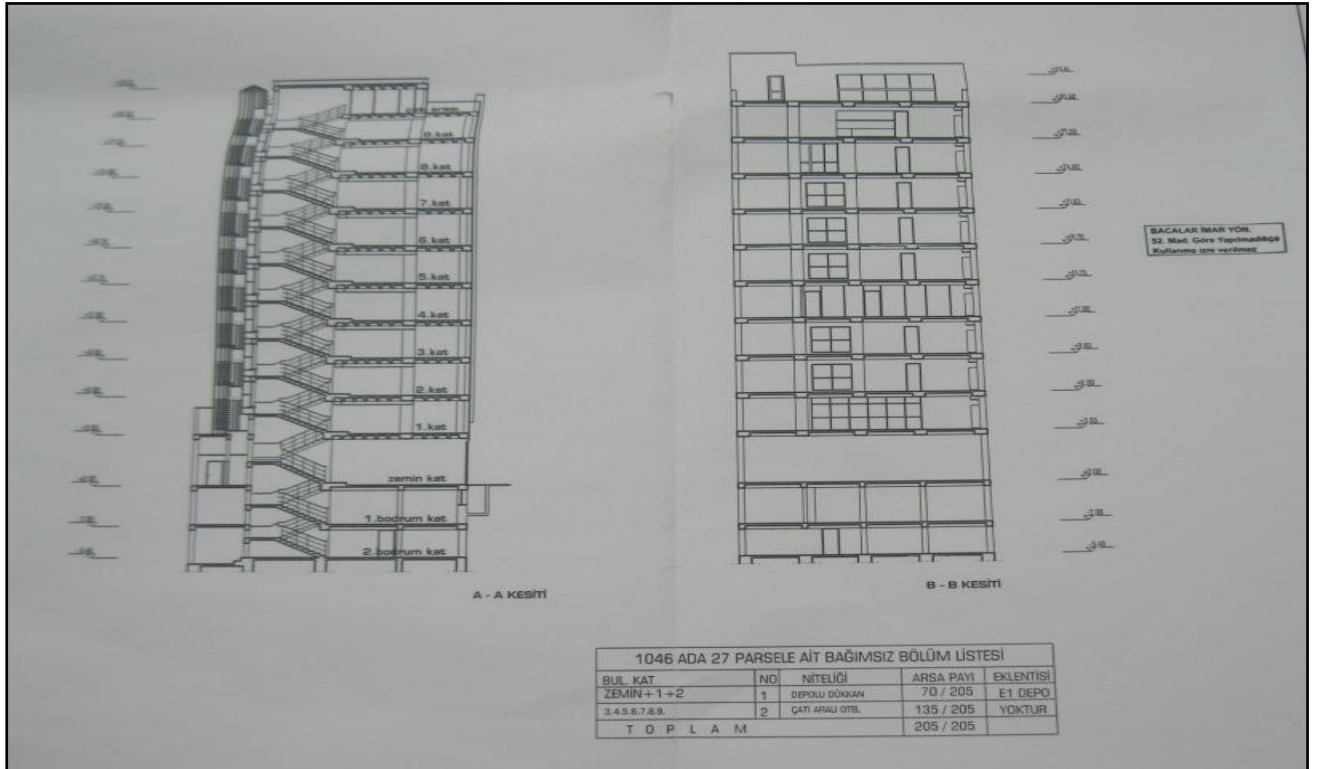
ÇATI KAT(OTEL KATI)



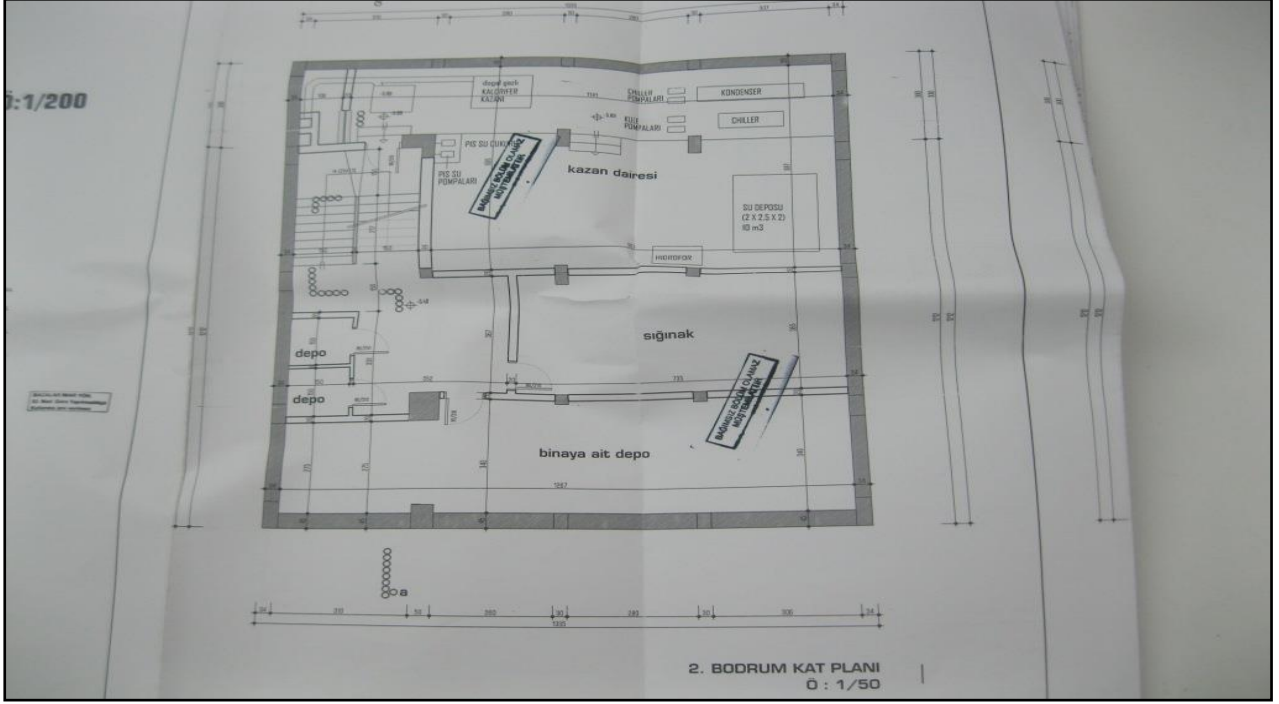
VAZİYET PLANI



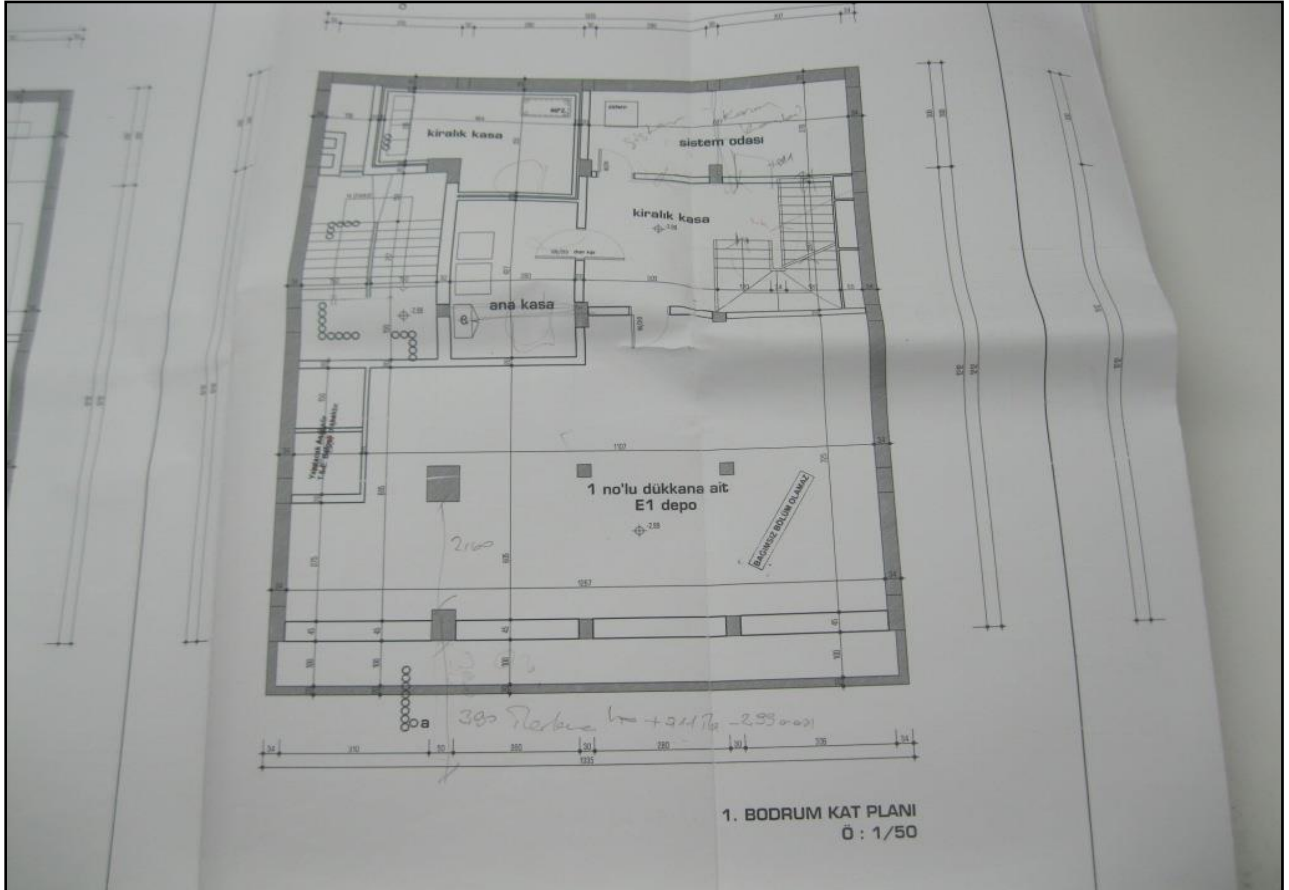
KESİT



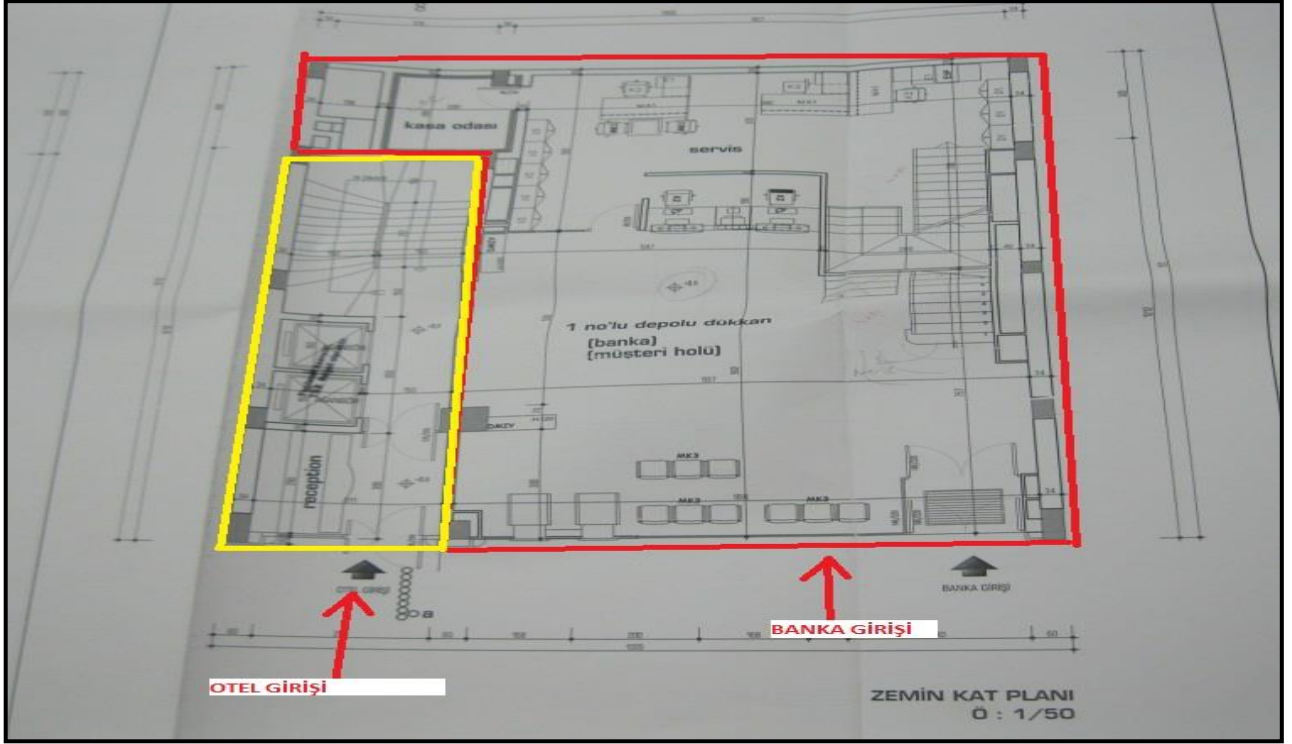
2. BODRUM PLANI



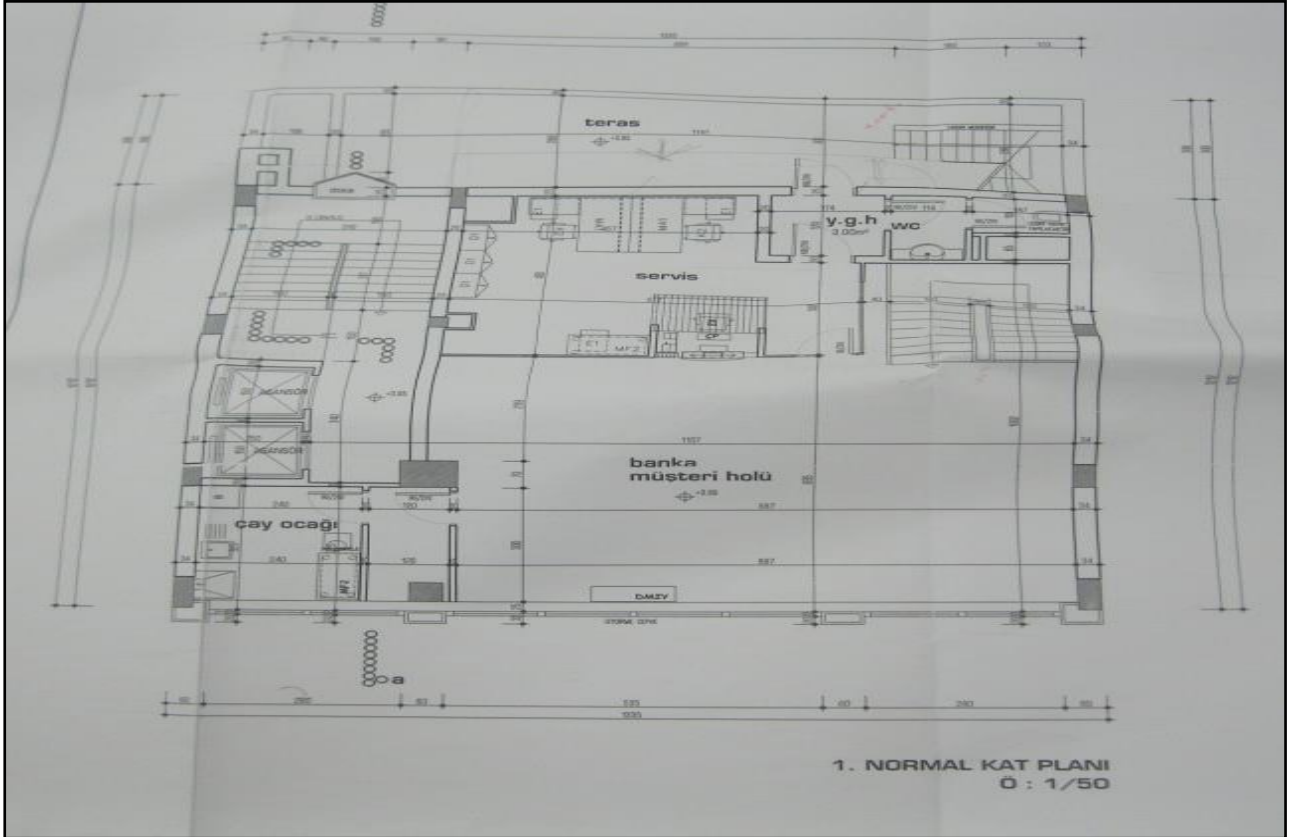
1. BODRUM PLANI



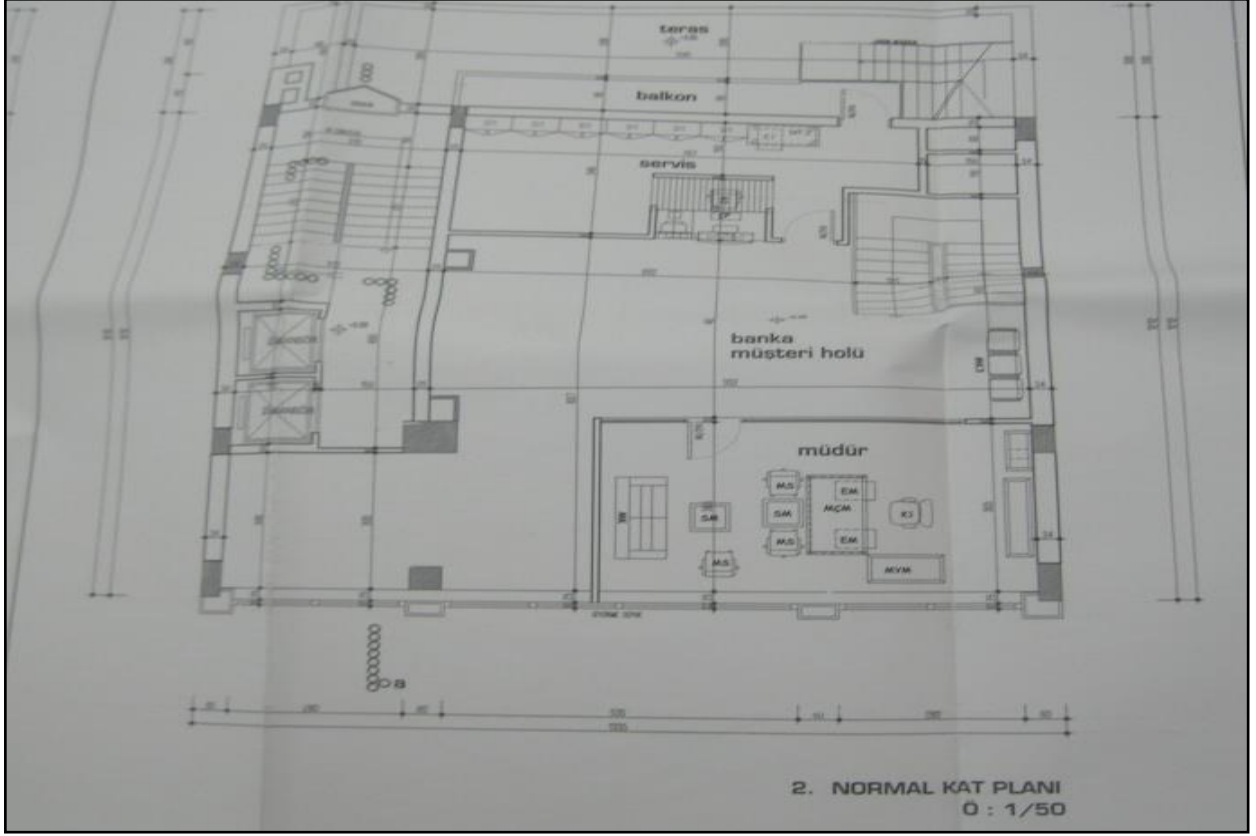
ZEMİN KAT PLANI



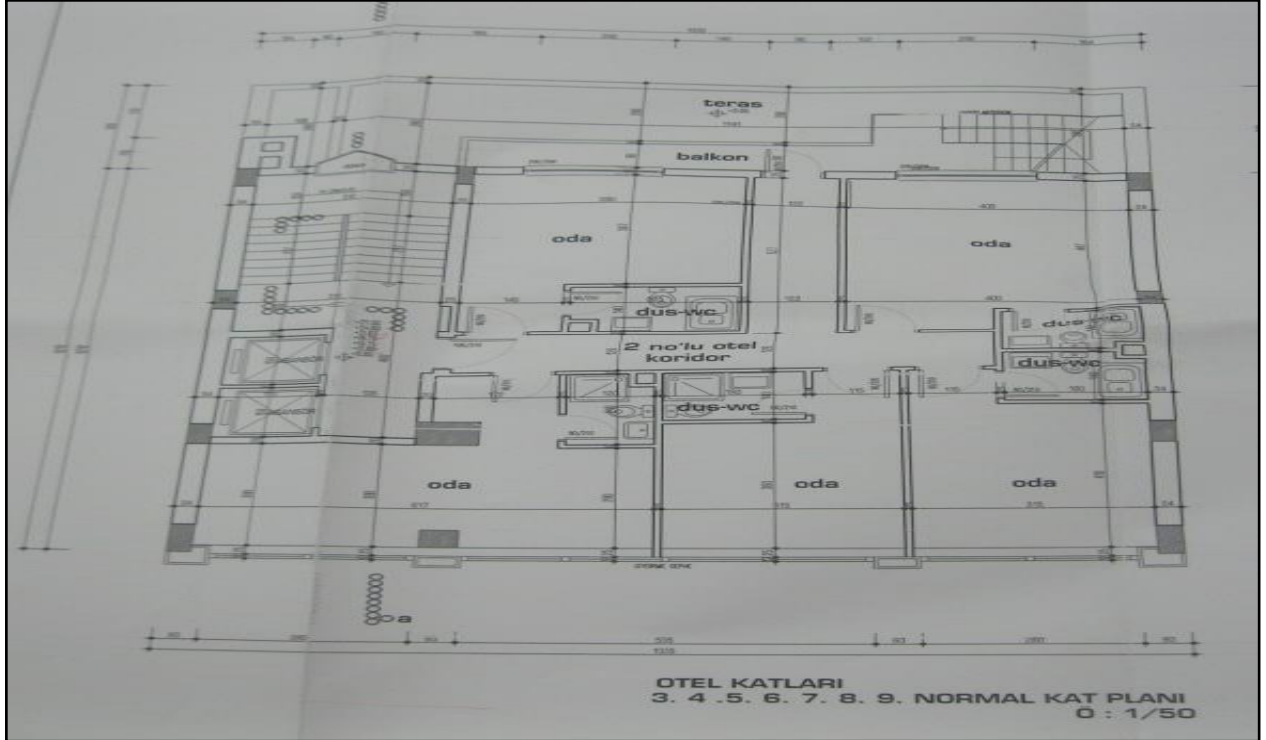
1 NORMAL KAT PLANI



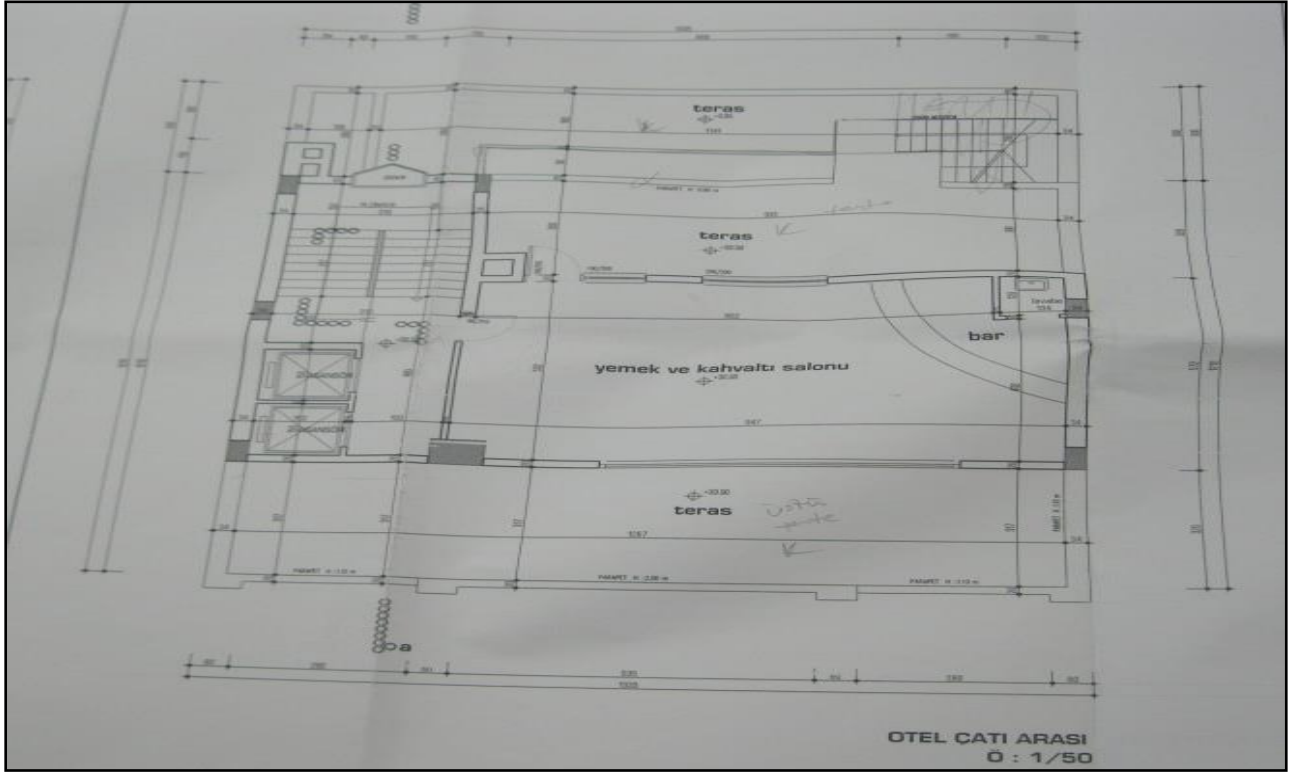
2 NORMAL KAT PLANI



3-4-5-6-7-8-9 NORMAL KAT PLANI



ÇATI KAT PLANI





TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.05.2016 18:41:14	2016-55309	20160506-912-F02473	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	482076	Cilt / Sayfa No	1 / 58	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Ada / Parsel	1046 / 27	
Kurum Adı	Çankaya	Yüzölçüm	205,00000	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	APARTMAN	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Hisse Pay/Payda	1000 / 1000	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
				Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171

Rapor Tarihi / Saati : 06.05.2016 / 18:43

TAPU SENEDİ

İl	ANKARA	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	CUMHURİYET						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
9.541.129,00			1046	27	ha	m ²	dm ²
205,00 m ²							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	APARTMAN					
	Sınır	Planlıdır Zemin Sıra No : 482076					
	Edinme Sebebi	Tosana TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİ HAJE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konatmanı İşlemi ile.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tana					
Geldisi		Yerine No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
		36171	1	58		28/10/2010	Cilt No.
		<p style="font-weight: bold;">Siciline Uygundur.</p> <p style="font-weight: bold;">Seyner YAZAR</p> <p style="font-weight: bold;">Çankaya Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.
							Sıra No.
							Tarih
							<small>NOT: * Mükerrer gelmiş ve giderler ile giderler için tapu bilgilerine müracaat edilmelidir. ** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne Adana Şubesi'ne bağlı Tapu Sicil Müdürlüğüne 0402000001.</small>

İMAR DURUMU

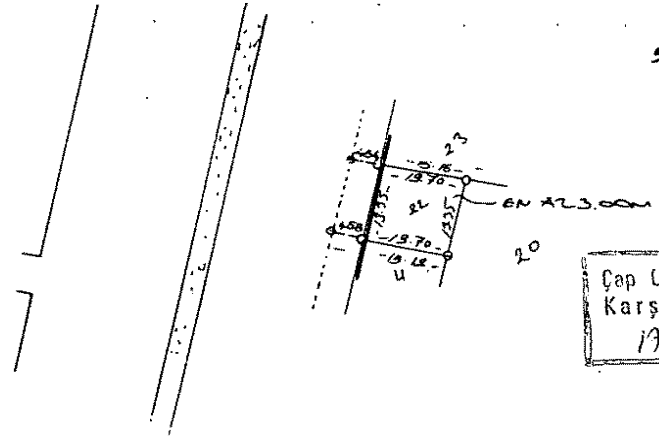
Evrak No: <u>24314</u>	T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	Pafta No:
Plân No: <u>31.73</u>		Çap No: <u>7280</u>

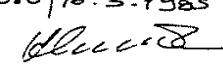
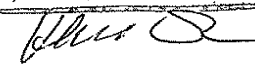
İ MAR		KADASTRO		SUYU Miktarı M2	TOPLAM Alan M2	D Ü Ş Ü N C E L E R
ADA No.	PARSEL No.	ADA No.	PARSEL No.			
104.6	2.2	104.6	2.2 5		264	


İ M A R D U R U M U

Yola Mesafesi : <u>BITİŞİK</u>	İnşaat tarzı : <u>BLOK</u>
İnşaat Cephesi (Ençok) : <u>KRÖKİDE</u>	Kat adedi (Bodrum hariç) : <u>10 KAT</u>
Derinliği : <u>ARKA HURDUA 300M.</u>	Saçak seviyesi : <u>30.50 M.</u>

Parsel ölçüleri 2.2.2.2... tarihli TİCARET BÖLGESİ 24314/101.2.../1993...
 Aplikasyon zaptından alınmıştır. 1.0.1.2.119932Ale



16.6.1993
9090/16.3.1985

 Çap ölçüleri ile
 Karşılaştırılmıştır.
17-13/1995


ÇİZEN
22.1.1992


İMAR DURUMU SURE SEFİ
 MÜYESSER ÇOMAKÇI
 MİMAR
 İmar Durumu Bölgesi

- A - İmar Yönetmeliği 79/3 İmar durumunu gösterir, çap ruhsat için başvuru tarihinden evvel en fazla (1) senedir tasdik edilmiş olacaktır.
- B - Aplikasyonsuz (çapla) proje tasdik edilmez.
- C - Projeler İmar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı



Tarih : 22.07.2015

No : 404681


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

Hakan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 40814

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 Tebliğ"i uyarınca

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. T. ÖZTANGUT
BAŞKAN

8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASRAKANIİK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

20/8/2010

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;


A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.




Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 : Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370281	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatini kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p>	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarın Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın teselline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairemiz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	<p> KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </p>	
	A-2 / 1 - 1	