



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(1 Adet Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-30

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 30
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 1046 ada 27 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan " 1 bağımsız bölüm no.lu Depolu Dükkan ile 2 bağımsız bölüm no.lu Çatı Aralı Otel "in güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	16.12.2016 / 2016-HAL�GYO-30
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.11.2016 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel taksit belgelerine göre; <u>parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıt mevcuttur;</u> Beyan: Yönetim Planı:20.09.2016 (30.09.2016 tarih, 73681 sayı ile) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın/şerhin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 1046 ada, 27 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda blok nizam, 10 kat, Hmax:30,50m yapılaşma koşullarına haiz olup, 'MİA (Merkezi İş Alanı)' yapılaşma koşulları'na sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 11.675.000.-TL (ONBİRMİLYONALTİYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI) KDV HARİÇ KİRALAMA DEĞERİ; TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 87.000,-TL/AY (SEKSENYEDİBİNTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.044.000,-TL/YIL (BİRMİLYONKIRKDÖRTBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	10-11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	11-..-15
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	16
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	16-17
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17-18
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	18
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18-..-21
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	22
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	22
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	22
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	22
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	22
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	23
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	23
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	23
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	23-24
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	24
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	25
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	25
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	26
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
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	27
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	27
7 - SONUÇ	27-28
8 - EKLER	28
8-1 Uydu Fotoğrafı	28-29
8-2 Fotoğraflar	29-...34
8-3 Belgeler	35-...-45
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	45
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	46
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	46
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	47
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	48
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	49

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 03.11.2016 tarihli talebine istinaden şirketimiz tarafından 16.12.2016 tarihinde hazırlanmış 2016-HALGGYO-30 no.lu rapordur.

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 hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

09.12.2016 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 H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** 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 12.12.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal 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 değerleme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 63 ve tapuda 1046 ada 27 parselde '11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 1 bağımsız bölüm (bb) no.lu Depolu Dükân ile 2 bb no.lu Çatı Aralığı Otel nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İşbu 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 ili, Çankaya ilçesi, 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 satışı gerçekleştirebilecekleri 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

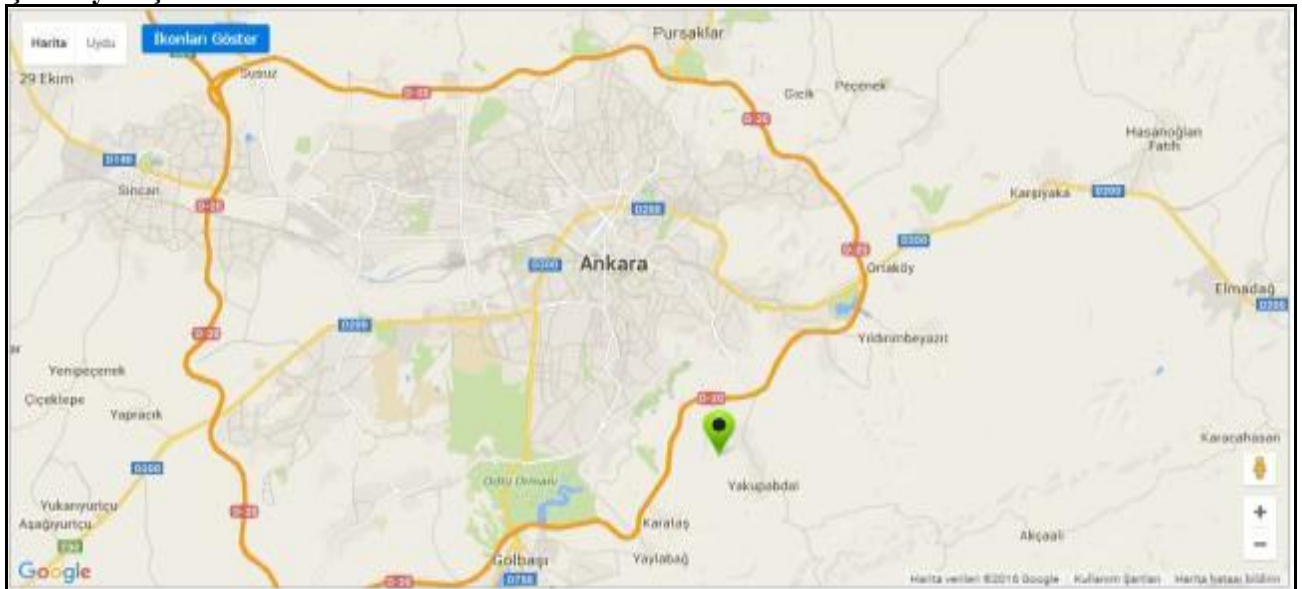
tozlu, kışın çamurdu. At arabalarından başka taşıt da yoktu. Kendi halinde, kendi yağıyla kavru lan tipik bir iç anadolu kenti görünümündeydi.

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, Güdül, 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 içerisinde. 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. 2016 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

1046 ADA 27 PARSEL ANA GAYRİMENKUL (11 KATLI BETONARME OTEL, OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI)	
İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAHALLESİ	CUMHURİYET
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
SINIRI	PAFTASINDA
PAFTA NO	-
ADA NO	1046
PARSEL NO	27
YÜZÖLÇÜMÜ	205 m ²
NİTELİĞİ	11 KATLI BETONARME OTEL, OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

1046 ADA 27 PARSEL 1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MALİK	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
NİTELİK	DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAYI	70/205
BLOK NO	-
KAT NO	ZEMİN+1+2
BB NO	1

CİLT NO	34
SAHİFE NO	3273
TARİH	30.09.2016
YEVMIYE NO	73681
MÜLKİYET DURUMU	Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/>

1046 ADA 27 PARSEL 2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MALİK	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
NİTELİK	ÇATI ARALI OTEL
ARSA PAYI	135/205
BLOK NO	-
KAT NO	3+4+5+6+7+8+9
BB NO	2
CİLT NO	34
SAHİFE NO	3274
TARİH	30.09.2016
YEVMIYE NO	73681
MÜLKİYET DURUMU	Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/>

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.11.2016 tarihinde, saat 14.23 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde sadece aşağıdaki beyan mevcuttur;

Beyan : Yönetim Planı : 20/09/2016 (30.09.2016 tarihi, 73681 sayı ile)

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 olmamış olup, 30.09.2016 tarihinde kat mülkiyetine dönüşmüştür.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Banka Şubesi ile Otel" olarak kullanılan işyerlerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

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.

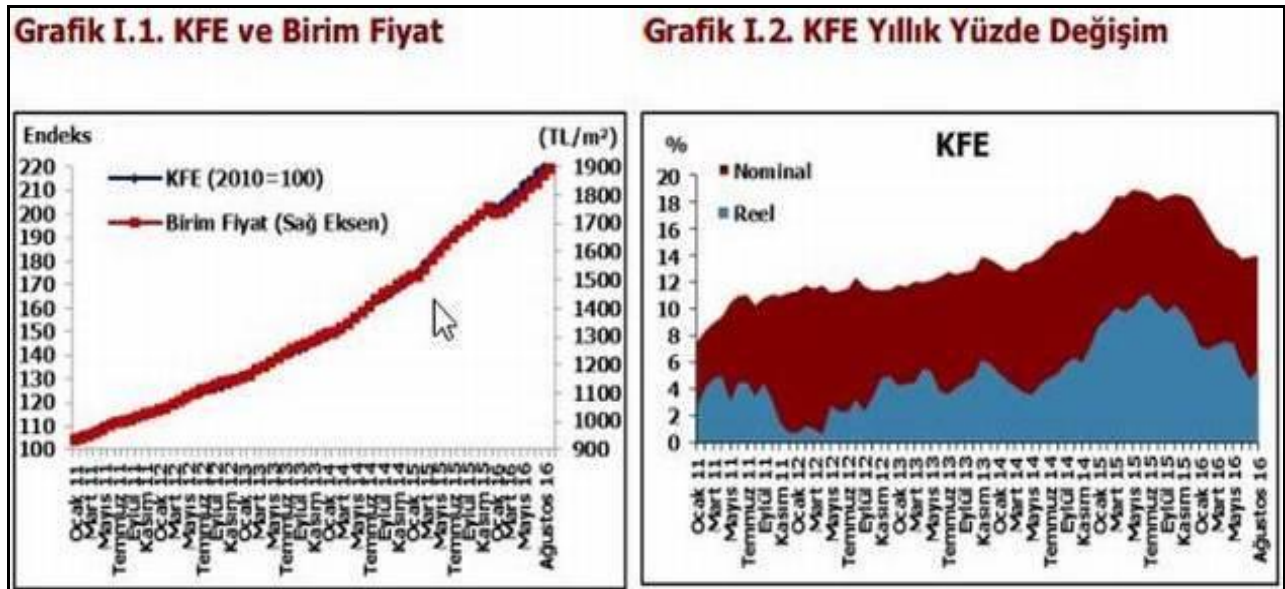
Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

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

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

Ankara ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 51 grubunu oluşturan Ankara için 165,66 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 178,83 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, Ankara'da bu oran % 7,95'tir. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, Ankara ili içinse %9,65'tir (Tablo 4).

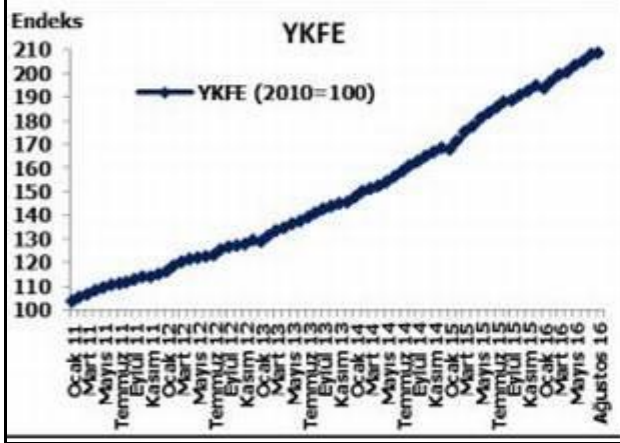
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	KFE TR51	HKFE TR51
Ağu.15	165.66	159.05
Eyl.15	166.69	159.83
Eki.15	169.02	161.50
Kas.15	169.77	163.04
Ara.15	170.86	164.65
Oca.16	171.59	165.66
Şub.16	172.20	166.14
Mar.16	172.59	167.09
Nis.16	173.48	169.21
May.16	176.26	171.50
Haz.16	177.55	172.60
Tem.16	178.73	173.42
Ağu.16	178.83	174.40

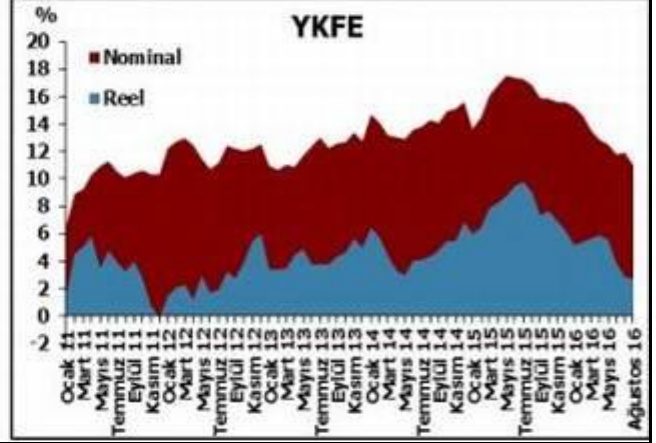
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

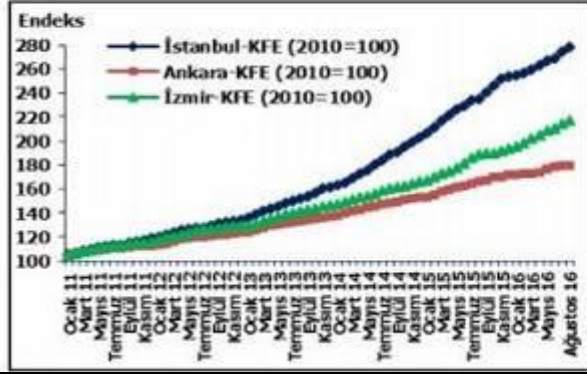
Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

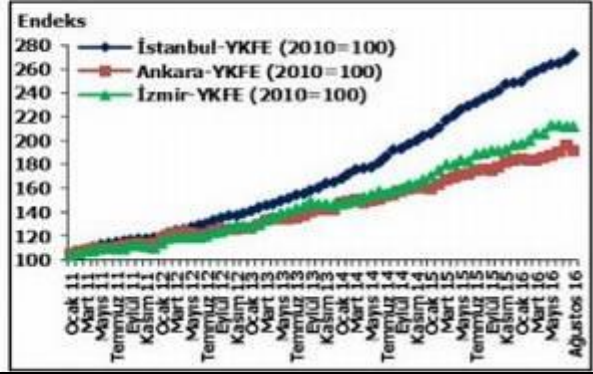
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,48, **0,06** ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 18,69, **7,95** ve 14,73 oranlarında artış göstermiştir.

Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, İstanbul'da yüzde 1,56 oranında artış görülürken, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde **2,36** ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 15,37, **8,57** ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi

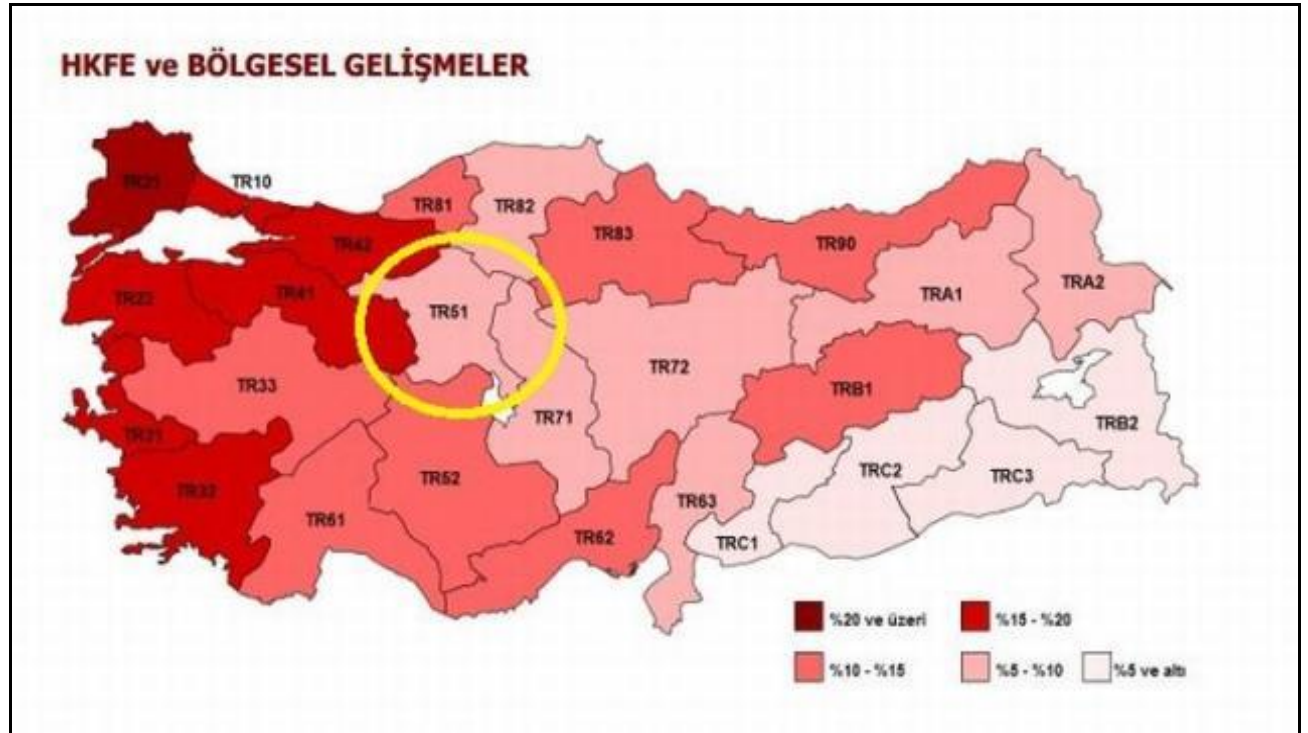


Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.



Kaynak : <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-HKFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 1046 ada, 27 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda blok nizam, 10 kat, Hmax:30,50m yapılaşma koşullarına haiz olup, 'MİA (Merkezi İş Alanı)' yapılaşma koşulları'na sahiptir.

Not: Değerleme konusu gayrimenkul, 1046 ada, 5 parselde kayıtlı iken yapılan imar uygulamaları ile 1046 ada 22 parselde, en son 17.10.2005 tarihinde de 1046 ada 27 parselde dönüştürülmüştür.

Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; 24.05.1996, 16.06.1994 ve 03.06.2014 tarihli onaylı mimari projeleri incelenmiştir. 03.06.2014 tarihli onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum+zemin+9 normal kat + çatı kat olmak üzere 13 katlı yapı, Depolu Dükkan (Banka Şubesi) ve Çatı Aralı Otel, olarak 2.204 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait; 22.03.1995 tarih ve 27 numaralı, 12.06.1968 tarih B/104 numaralı, Temmuz 1966 tarih A/543 numaralı ve 27.11.2014 tarih 193/14 numaralı **Yapı Ruhsatları** ile 26.04.2016 tarih ve 357 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** incelenmiştir. İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesi, ofis ve işyeri olarak toplam 2.204 m² inşaat alanı için alınmıştır. Depolu Dükkan olarak geçen yerin banka şubesi, işyeri olarak geçen yerin ise Çatı Aralı Otel olarak hâlihazırda kullanıldığı tespit edilmiştir.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



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, restaurantlar, 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'nın 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 ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 1046 ada, 205,00 m² alanlı 27 parsel üzerinde kayıtlı tapu belgesine göre "11 Katlı Betonarme Otel, İşyeri ve Arsası" vasıflı Depolu Dükkan (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 12 kat + çatı 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 200 m²'dir. Binanın;

- 1.bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katları Depolu Dükkan (banka şubesi) olarak projelendirilmiş, yaklaşık 753 m² alandan oluşmaktadır.
- 2.Bodrum, 3-4-5-6-7-8-9 ve çatı kat ise Rota Bulvar Otel olarak kullanılmaktadır. Kalan ortak alanlar dâhil 1.451 m² alandan 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 odaları 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, camlarla ayrılmış müdür odası, müşteri holü ve servis kısımlarından,

oluşmaktadır. Banka bölümünde zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyadır. Çay ocağı tezgâh ve dolapları laminant doğrama, duvarları seramik kaplamadır. wclerin zemin ve duvarları seramik kaplama, klozet ve hilton lavabo ve dolaplar bulunmaktadır. Katlar arası merdiven holü ve basamakları mermer olup, korkuluklar alüminyum doğramadır. 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 – 9. katları ve çatı katını kapsamaktadır.

- 2. Bodrum katta kazan dairesi, sığınak ve depo odaları,
- Zemin katta resepsiyon 2. Bodrum ve diğer otele ait katlara ulaşım merdivenleri, asansör yeri,
- 3. ile 9 katlarda ise; her katta 5'er oda olmak üzere 35 adet yatak odası,
- Çatı katta restoran ve bay-bayan tuvaleti,

bulunmaktadır. Otelin zemin kaplamaları halı, mozaik ve seramik kaplama, duvarlar dekoratif saten boya, tavan ise alüminyum asma tavadır. Isınması merkezi sistem olarak ve kalorifer petekleri yardımı ile yapılmaktadır. Otelin zemin ve 2. Bodrum kat arası geçiş merdiveni işyerine tahsis edilmiş olup, ayrıca zemin ile 3. ve 9. kat arası geçişi asansör ve merdivenle sağlanmaktadır.

Taşınmazın onaylı mimari projelerine göre;
2.bodrum kat 200m², 1.bodrum kat 200m², zemin kat 200m², 1.Kat – 9.katlar 167m², çatı kat ise 101m² brüt (Toplam ~2.204m²) kapalı alana sahiptir.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

EMSAL 1: KARAN GAYRİMENKUL: 0312 446 24 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan binada 3. - 9. katlar arasında bulunan 360 m² alanlı katlar ayrı ayrı 1.200.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	360 m ²	3.334,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 2:EMLAK TÜRK: 0312 446 67 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokakta bulunan 2 bodrum+zemin+5 normal kat ve 40 bölümlü, 5.000 m² alanlı komple bina, 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından dezavantajlı olduğundan dolayı satış bedeli üzerinde % 45 şerefiye değeri verilmiştir. Binanın aylık 88.000.- TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.000 m ²	3.600,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.000 m ²	5.220,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	5.000 m ²	17,6,-TL/m ² /ay

EMSAL 3: EURO TÜRK GAYRİMENKUL: 0312 442 15 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokakta bulunan 2 bodrum+zemin+7 normal kat ve 10 bölümlü, 5.350 m² alanlı komple bina, 17.850.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından dezavantajlı olduğundan dolayı satış bedeli üzerinde % 45 şerefiye değeri verilmiştir. Binanın aylık 88.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.350 m ²	3.336,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.350 m ²	4.837,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	5.350 m ²	16,8,-TL/m ² /ay

EMSAL 4: EVŞEN GAYRİMENKUL: 0312 442 09 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, bulvar üzerinde bulunan 1.500 m² alanlı komple bina, 13.250.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olduğundan dolayı satış bedeli üzerinde % 35 şerefiye değeri verilmiştir. Binanın aylık 50.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	8.833,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	5.742,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	1.500 m ²	22,-TL/m ² /ay

EMSAL 5: ALPER EMLAK: 0312 490 26 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bulunan 1.500 m² alanlı komple bina, 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 25.000 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	5.000,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	1.500 m ²	16,-TL/m ² /ay

EMSAL 6: AB+ GAYRİMENKUL: 0312 426 31 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan binanın 3, 4 ve 5. katlarında bulunan ve her katı 4 dairesi 365 m² alanlı olup, 2.220.000,-TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 16.800.- TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.095 m ²	2.027,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	1.095 m ²	15,34 TL/m ² /ay

EMSAL 7: KAVAKLIDERE EMLAK: 0312 427 54 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 8 katlı binanın son katında bulunan 160 m² alanlı ofis, 430.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	2.687,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 8: ERA HOME EMLAK: 0312 441 03 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 8 katlı binanın 5. katında bulunan 130 m² alanlı ofis, 260.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	2.000,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 9: REMAX JET: 0312 222 26 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 5 katlı binanın 4. katında bulunan 135 m² alanlı ofis, 275.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	135 m ²	2.037,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 10: COLD WELL GAYRİMENKUL: 0543 308 86 89

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katların aylık kira değerleri 125-200.- TL, bodrum katların aylık kira değerleri 15-25.- TL, 1. Katların 40-50.- TL normal katların kira değerleri 25-30.- TL arasında olabileceğini beyan etmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın kira değerinin 90.000 - 100.000.- TL/ay, satış değeri ise 15.000.000-16.000.000.- TL arasında satılabileceğini beyan etmiştir.

EMSAL 11-BURGER KING ŞUBESİ YETKİLİSİ-441 91 57

Değerleme konusu taşınmaza 25 m mesafede, benzer konumda Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, toplam 600 m² alanlı (200 m² zemin kat+ 200 m² bodrum + 200 m² 1. Kat) işyerinin aylık 30.000,-TL bedelle kiralandığı 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 12-KOZMETİK İŞ YERİ KIRACISI- MUSTAFA BEY- 0 533 485 0967

Değerleme konusu taşınmaza 30 m mesafede, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan toplam 105 m² zemin katta işyerini aylık 14.600,-TL bedelle 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 13-EMLAK DENİZİ GAYRİMENKUL- 0312 338 18 38

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, toplam 4.000m² alanlı, zemin katı 330m² olan binanın tamamının 18.500.000,- TL bedelle 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	4.000 m ²	4.625.-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.000 m ²	5.088.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	4.000 m ²	17,50 TL/m ² /ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ	4.000 m ²	19,25 TL/m ² /ay

EMSAL 14-İLGİM EMLAK- 0551 205 53 53

Değerleme konusu taşınmaza 30 m mesafede, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan toplam 8 m²'lik zemin kattaki işyerinin 250.000,- TL bedelle 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 15-BÜLENT BEY- 0532 315 48 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3.normal katta, 150 m² işyerinin 390.000,-TL ile satılık olduğunu beyan etmiştir. Aylık 3.000.-TL 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 16- 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 17-SAHİBİNDEN- 0541 788 01 37

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

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	2.435,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 18-LİDER GÜVEN YATIRIM HÜSEYİN BEY- 0533 406 78 79

Değerleme konusu taşınmazın 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	2.204 m ²	5.444.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	2.204 m ²	41.-TL/m ² /ay

EMSAL 19- KARAN GAYRİMENKUL- 0507 946 89 20

Değerleme konusu taşınmazın Atatürk Bulvarı üzerindeki konumu nedeniyle binanın 11.500.000-12.000.000,-TL edebileceğini, aylık kira değerinin ise ortalama 90.000,-TL olabileceğini beyan etmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.204 m ²	5.444.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	2.204 m ²	40.-TL/m ² /ay

EMSAL 20: TUTKUM GAYRİMENKUL: 0312 434 19 89

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde bulunan 5 katlı binanın 2. katında bulunan 90 m² alanlı ofis, 1.550,-TL bedelle kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	90 m ²	17,22 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme 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 "Otel 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/ofis/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.

Sonuçta; zemin kat birim satış değeri 5.000.000,-TL; aylık kira birim değeri de 175,-TL/m² olarak belirlenmiş, banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır.

Otel içinse 2.688,-TL/m² satış değeri ve 21.22,-TL/m² aylık kira bedeli belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değerleri:

1 BB no.lu Depolu Dükkân:

1. Bodrum Kat Değeri (Ofis):	200,00 m ² x 3.000,-TL/m ² =	600.000,-TL
Zemin Kat Değeri (Ofis-İşyeri):	200,00 m ² x 27.000,-TL/m ² =	5.400.000,-TL
1. Normal Kat Değeri (Ofis-İşyeri):	167,00 m ² x 5.250,-TL/m ² =	876.750,-TL
2. Normal Kat Değeri (Ofis-İşyeri):	167,00 m ² x 5.250,-TL/m ² =	876.750,-TL
Depolu Dükkân Toplam =		7.753.500,-TL

2 BB no.lu Çatı Aralı Otel:

2. Bodrum Kat Değeri (İşyeri):	200,00 m ² x 1.000,-TL/m ² =	200.000,-TL
3. Normal Kat Değeri (İşyeri):	167,00 m ² x 3.500,-TL/m ² =	584.500,-TL
4. Normal Kat Değeri (İşyeri):	167,00 m ² x 3.500,-TL/m ² =	584.500,-TL
5. Normal Kat Değeri (İşyeri):	167,00 m ² x 3.500,-TL/m ² =	584.500,-TL
6. Normal Kat Değeri (İşyeri):	167,00 m ² x 3.250,-TL/m ² =	542.750,-TL
7. Normal Kat Değeri (İşyeri):	167,00 m ² x 3.000,-TL/m ² =	501.000,-TL
8. Normal Kat Değeri (İşyeri):	167,00 m ² x 2.750,-TL/m ² =	459.250,-TL
9. Normal Kat Değeri (İşyeri):	167,00 m ² x 2.500,-TL/m ² =	417.500,-TL
10. Çatı Kat Değeri (İşyeri):	101,00 m ² x 2.250,-TL/m ² =	227.250,-TL
Çatı Aralı Otel Toplam=		4.101.250.- TL

TOPLAM BİNA DEĞERİ: 7.753.500.- + 4.101.250.- = 11.854.750 TL

KDV Hariç Kira Değerleri:

1 BB no.lu Depolu Dükkân:

1. Bodrum Kat Değeri:	200,00 m ² x 15,-TL/m ² /ay=	3.000,-TL/ay
Zemin Kat Değeri:	200,00 m ² x 195,-TL/m ² /ay=	39.000,-TL/ay
1. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 54,-TL/m ² /ay=	9.018,-TL/ay
2. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 54,-TL/m ² /ay=	9.018,-TL/ay
Depolu Dükkân Kira Bedel Toplamı =		60.036,-TL/Ay

2 BB no.lu Çatı Aralı Otel:

2. Bodrum Kat Değeri:	200,00 m ² x 5,-TL/ m ² /ay=	1.000,-TL/ay
3. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay=	3.507,-TL/ay
4. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay=	3.507,-TL/ay
5. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay=	3.507,-TL/ay
6. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay=	3.507,-TL/ay
7. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay=	3.507,-TL/ay
8. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay=	3.507,-TL/ay
9. Normal Kat Değeri:	167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay=	3.507,-TL/ay
10. Çatı Kat Değeri:	101,00 m ² x 15,-TL/ m ² /ay=	1.515,-TL/ay
Çatı Aralı Otelin Kira Bedel Toplamı=		27.064.- TL/Ay

TOPLAM BİNA KİRA DEĞERİ: 60.036.- + 27.064.- TL 87.100,- TL/AY

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 ofis/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 ~**60.000,TL**, Otelin bulunduğu 2.Bodrum 3 – 9. normal katlar ve Çatı Katın aylık kira bedelinin ise toplam ~**27.000,-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.

KDV Hariç Satış Değerleri:

1. no lu Depolu Dükkân:

1. Bodrum Kat Değeri: 200,00 m ² x 15,-TL/m ² /ay x 11 Yıl x 12 Ay=	396.000,-TL
Zemin Kat Değeri: 200,00 m ² x 195,-TL/m ² /ay x 11 Yıl x 12 Ay=	5.148.000,-TL
1. Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 54,-TL/m ² /ay x 11 Yıl x 12 Ay=	1.190.376,-TL
2. Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 54,-TL/m ² /ay x 11 Yıl x 12 Ay=	1.190.376,-TL
Depolu Dükkân Satış Bedel Toplamı=	7.924.752,-TL

2. nolu Çatı Aralı Otel:

2.Bodrum Kat Değeri: 200,00 m ² x 5,-TL/ m ² /ay X 11 yıl x 12 ay=	132.000,-TL
3. Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	462.924,-TL
4. Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	462.924,-TL
5. Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	462.924,-TL
6. Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	462.924,-TL
7. Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	462.924,-TL
8.Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	462.924,-TL
9 Normal Kat Değeri: 167,00 m ² x 21,-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	462.924,-TL
10. Çatı Kat Değeri: 101,00 m ² x 15-TL/ m ² /ay x 11 yıl x12 ay=	199.980,-TL
Çatı Aralı Otelin Satış Bedel Toplamı=	3.572.448,- TL

TOPLAM BİNA DEĞERİ: 7.924.752,32 + 3.572.448,- = 11.497.200,-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 olmakla birlikte, Banka Şubesi Ve Otel olarak kullanılmaktadır. Gerekli açıklamalar ve hesaplamalar ilgili bölümlerde yapılmıştır.

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)	11.854.750,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.497.200,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.675.975,-TL ~11.675.000.- TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	87.000,-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.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parselde tapu senedi belgesine göre "Apartman" vasıflı yol kotu altında iki kat yol kotu üstünde 10 kat+ çatı katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve otel bulunan betonarme yapının niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurulur;

KDV Hariç Satış Değerinin;

11.675.000.-TL (ONBİRMİLYONALTİYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

13.776.500,-TL (ONÜÇMİLYONEDİYÜZYETMİŞALTIBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;

87.000.-TL (SEKSENYEDİBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;

102.660,-TL (YÜZİKİBİNALTİYÜZALTIYÜZTÜRLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Sigortaya Esas Değeri; 2.204 m² x 800.- TL/m² = 1.763.200,-TL

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,4940 TL, 1 EURO: 3,6510 TL, Satış; 1 USD: 3,5003 TL, 1 EURO: 3,6575 TL

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2016-HALGGYO-30** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16.12.2016
(Ekspertiz tarihi: 12.12.2016)

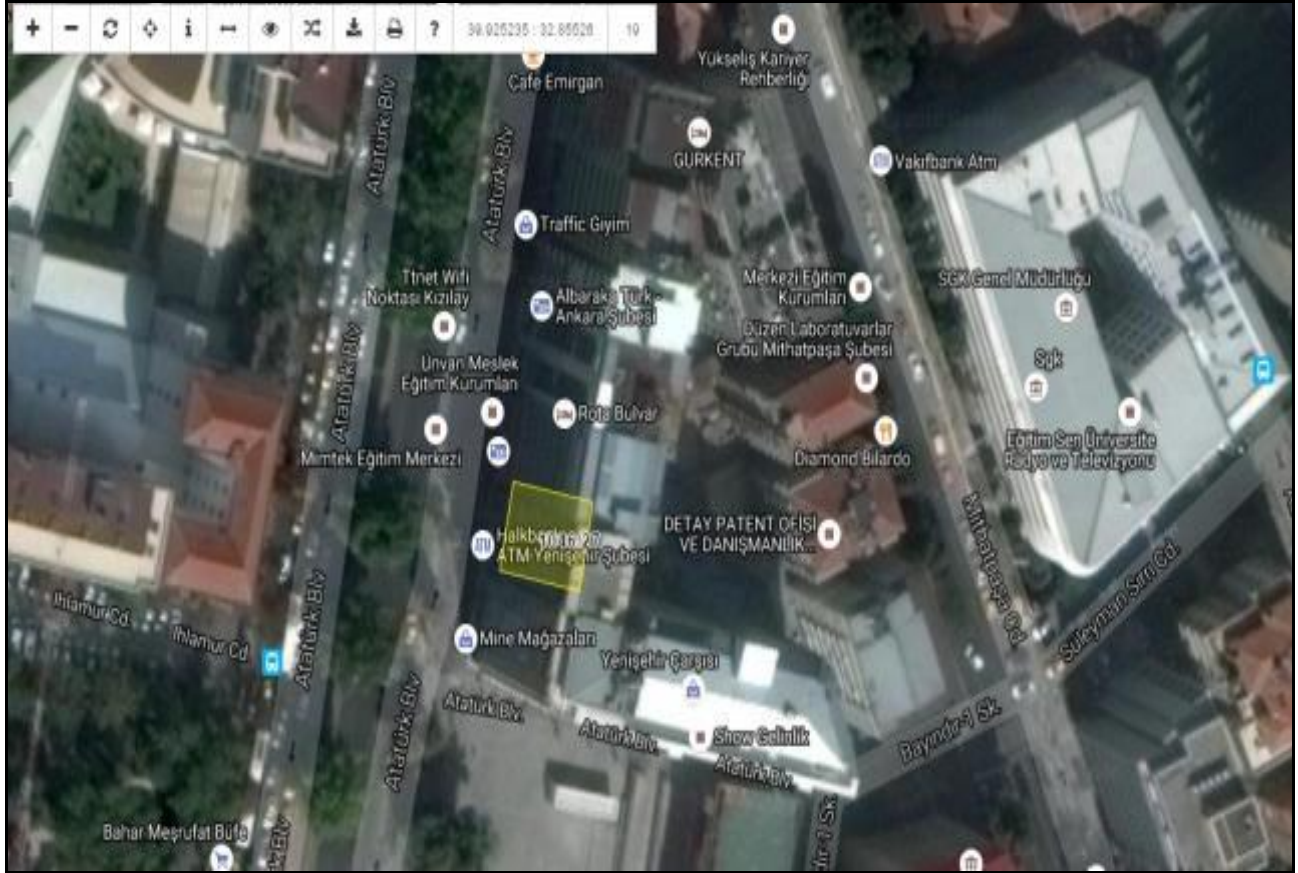
Saygılarımızla,

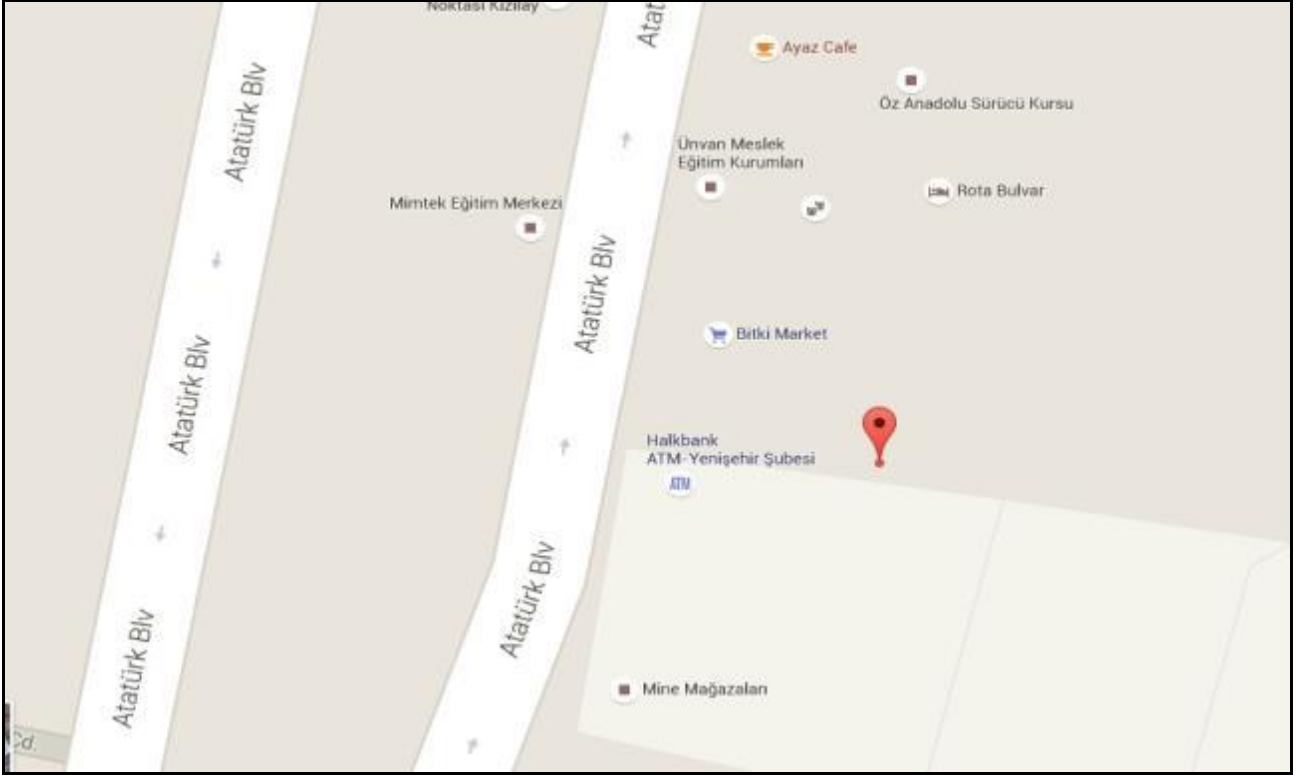
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H.REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

BÖLÜM 8- EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı





8-2 Fotoğraflar





2. BODRUM KAT(OTEL KATI)



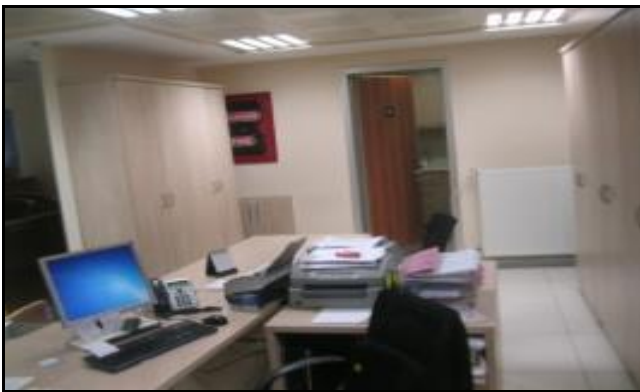
1. BODRUM KAT(BANKA KATI)



ZEMİN KAT(BANKA KATI)



1. NORMAL KATLAR(BANKA KATLARI)



2. NORMAL KATLAR(BANKA KATLARI)



3-9 NORMAL KATLAR(OTEL KATLARI)





ÇATI KAT(OTEL KATI)




PROJE KAPAĞI

İSİ YALTIMA, ÇEVRE HAVALANDIRMA
VE ASANSÖR PROJELERİ
ONAYLANMADAN
YAPIL RÜHSATI VERİLEMEZ.

Bu iş yapıldıkça İZMİR KİMLİK VE
KİMLİK TAYIN AVRUKA TAYIN KİMLİK
KİMLİK TAYIN VE TAYIN DEĞERLEME VE TAYIN
KİMLİK TAYIN VE TAYIN DEĞERLEME VE TAYIN
KİMLİK TAYIN VE TAYIN DEĞERLEME VE TAYIN

İMAR

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

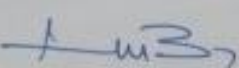
ADA	PARSEL	İLGİLİ EVRAKLAR
1046	27	Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara 1. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Böl. Kurulması Müdd. n. n. 02.04.2014 213359951 / 06.6 / 199 / 729 sayılı Kararı ve ekleri
MALIK		Halk Oynatması / Yatırım Ort. A.Ş.
		Başvuru 11.02.2012 / 11276 vkt Başvuru 11.02.2013 / 8011 imza Sirküleri.
TAPU TESCİL DURUMU		Görk. T.Ü. 28.04.2014 TTB.
ARAZİ DURUMU		18.04.2013 / 35280 İmar Durumu
ARAZİYİ KONTROL EDEN		
MÜKTESEPLER		İLGİLİ KARARLAR
16.03.1994 Mim. pg.		
TASDİK EDİLDİ		
PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
 Meryem KAYA Mimar	03 Mart 2014	

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan
isi yalıtım vizesi verilemez.
Çevre düzenlemesine göre çevre tarzını
ispatlamadan ruhsat verilemez.


Kaba inşaat safhasında
ısı yalıtım vizesi yapılmadan
yapı kullanma izni verilemez.

Bu planda yazılı mahal isimleri
açma ve işletme ruhsatı verecek
kuruluşlarca da uygun
görülmedikçe geçerlidir.

BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE
ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE
GÖRE DÜZENLENECEKTİR.


Nüket BİÇEN
 Mimar
 Proje Büro Sorumlusu Yrd.

K. Saim TANER
 Y.İ.D.M. ... tarafından kendisi mesuliyet
 altında İmar Kanunu ve ANKARA İmar Talimatnaması
 hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış ve
 edilen bu projelerin yaprak kontrolleri görüldükten sonra
 istikrarlı olarak ve imza sahifelerinde yer alan
 adın ve kuruluşunun ve çapın bilgileri esasına göre
 tasdik yapılmış olup gözetim faaliyetleri ve inşaat ve
 yapı maddelerinde yapılacak işlemler için her
 hangi bir işin usulüne mevkânı verilmeyecektir. Bu
 mesuliyet maddelerinde haberiyle etmesi kaydı ile tasdik
 işleri tamamlandı.

Çarşamba Belediye Başkanlığı
 İmar Müdürlüğü

ŞİMDİ TAKAK
 İmar ve Yapı Müdürlüğü
 Yetkilisi

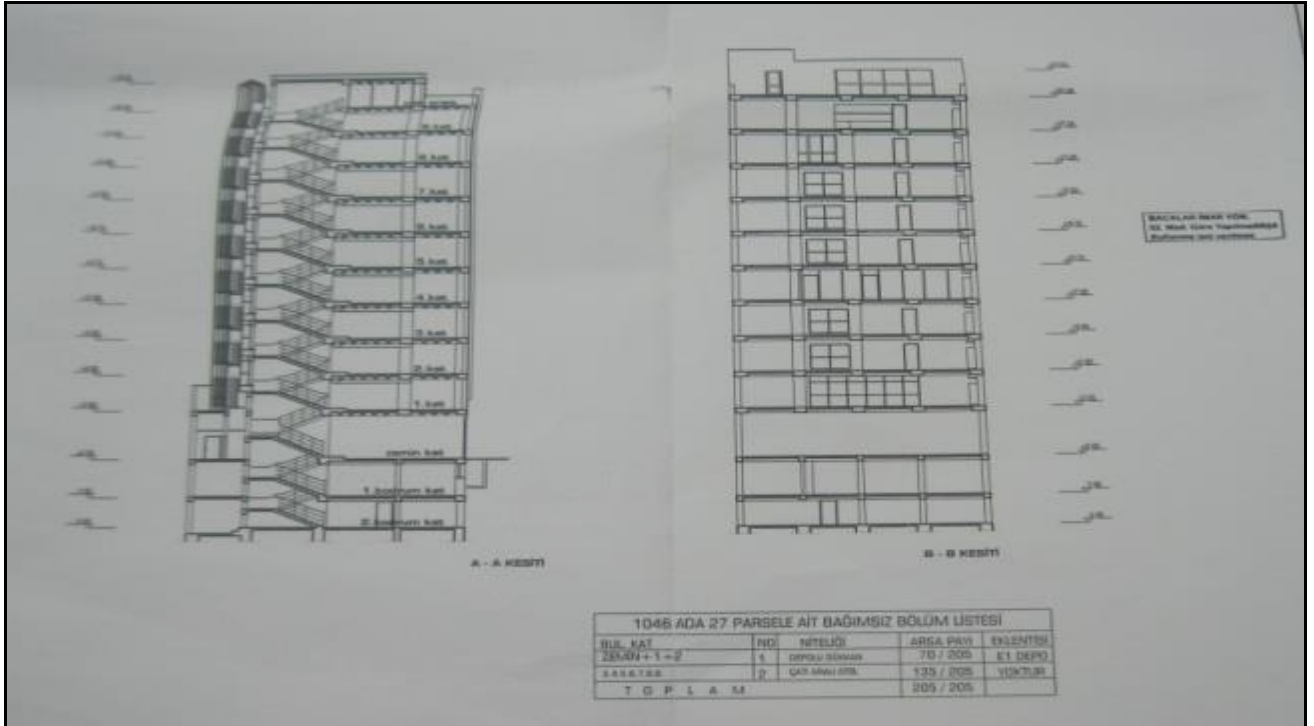
Çevre düzenleme projesi onaylanmadan
Yapı ruhsatı verilemez.
Çevre düzenlemesine göre çevre tarzını
ispatlamadan ruhsat verilemez.

- 36 -

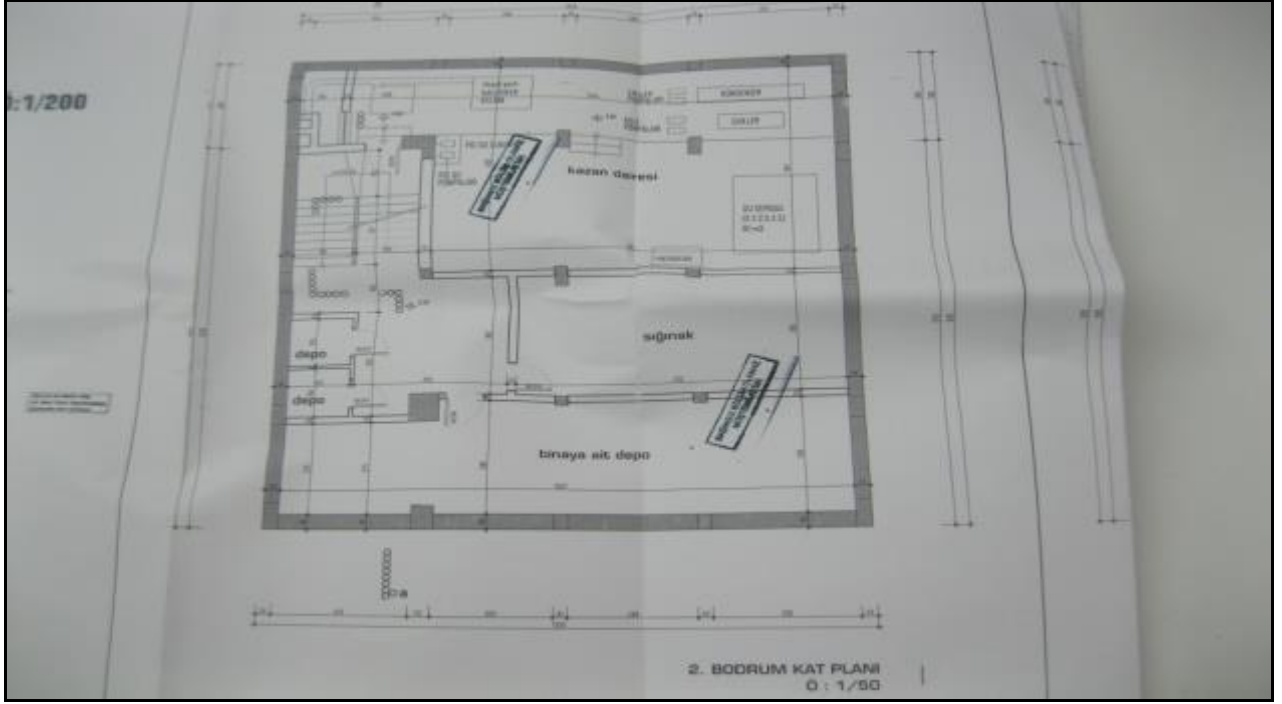
VAZİYET PLANI



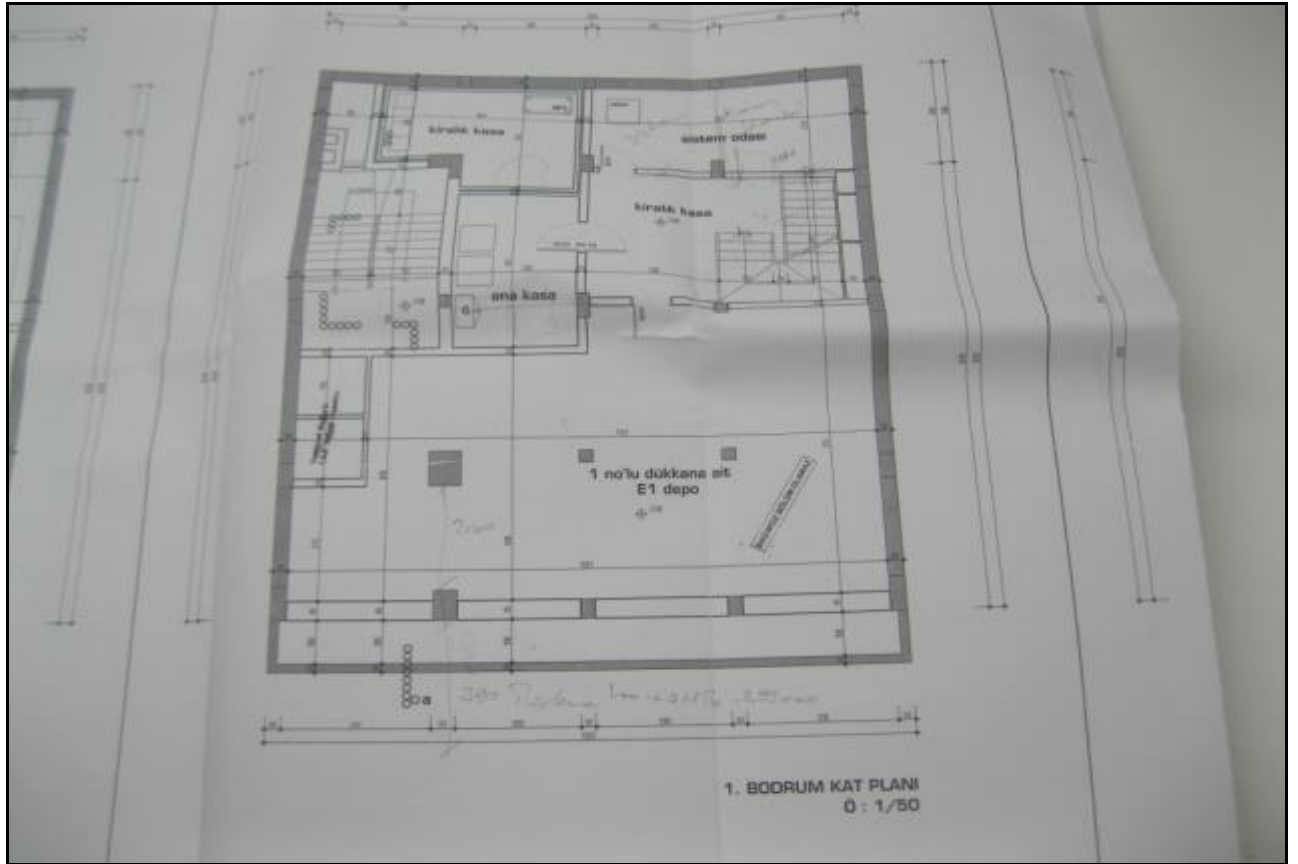
KESİT



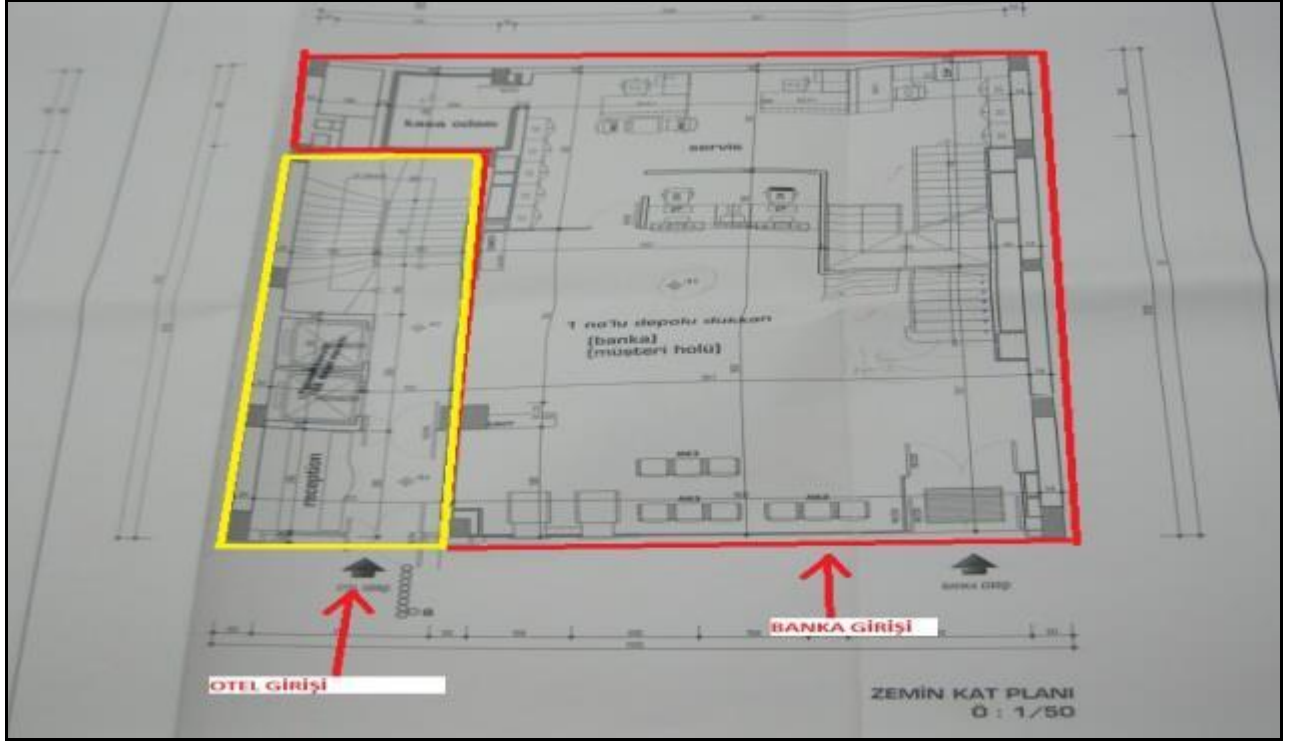
2. BODRUM PLANI



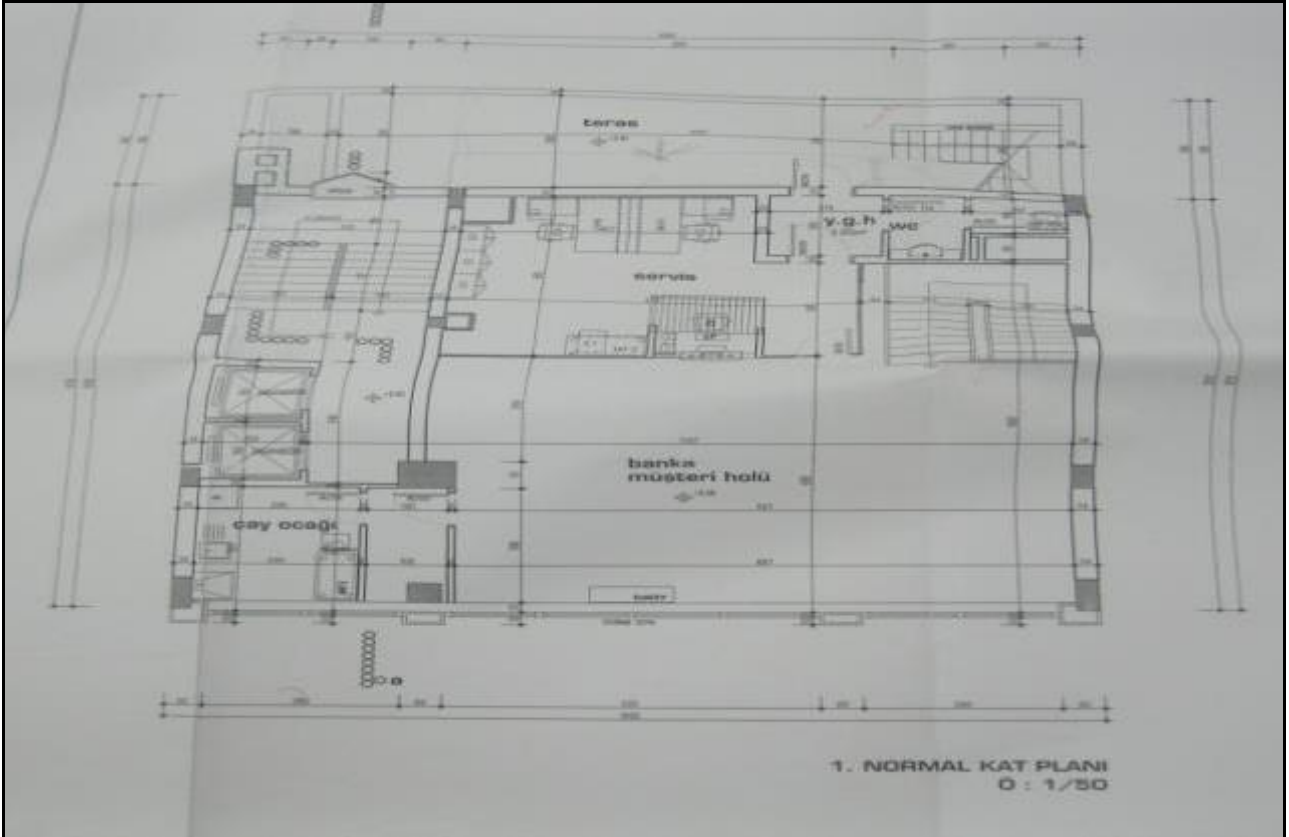
1. BODRUM PLANI



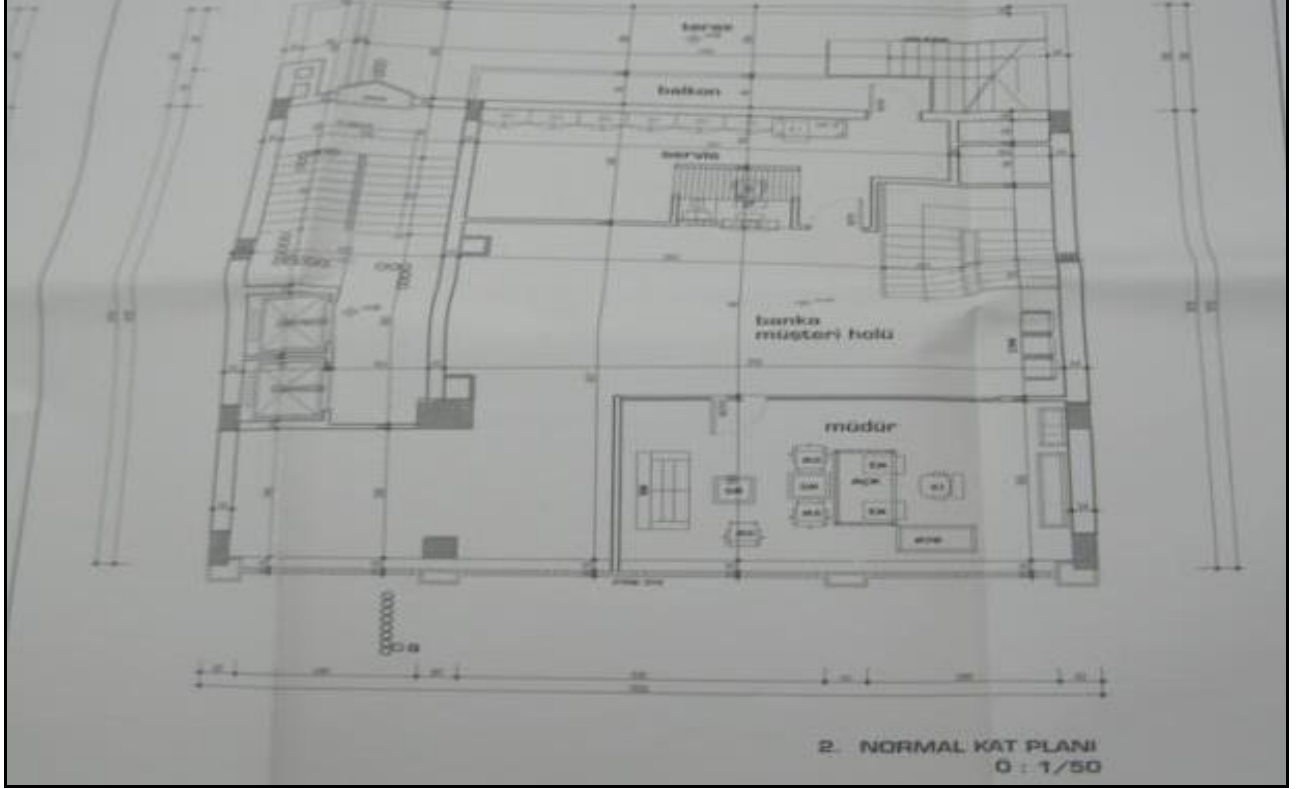
ZEMİN KAT PLANI



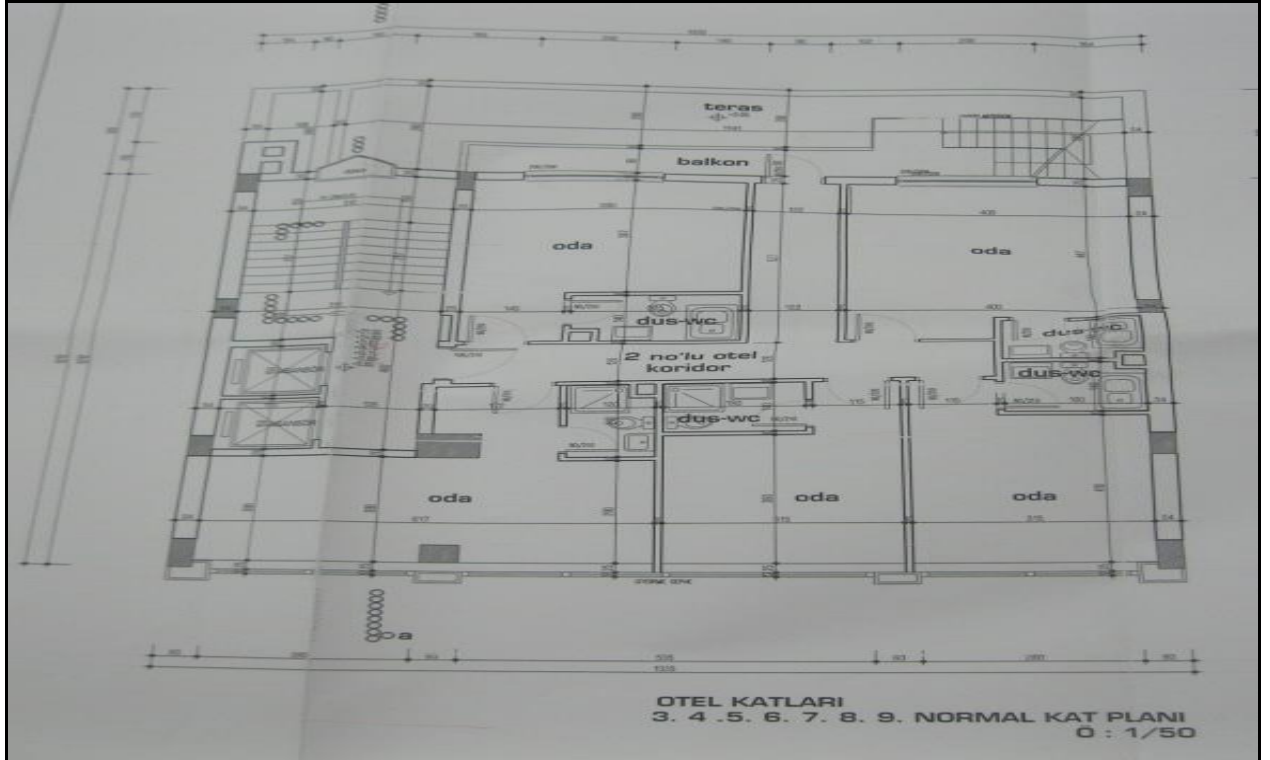
1 NORMAL KAT PLANI




2 NORMAL KAT PLANI




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



TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	1046	27	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arkası		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 94315419							
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.	Bağımsız Blm. No.
0,00		ÇATI ARALI OTEL		135/205	-	34.567,89	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 20/09/2016					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		73681	34	3274		30/09/2016	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Faruk KARACAYIR Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkün gayrimenkul olarak satış için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Teslimat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	1046	27	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsa		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 94315418							
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.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DEPOLU DÜKKAN		70/205	-/-	ZEMİN+1+2	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. EKLENTİ : E: 1 DEPO YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 20/09/2016					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		73681	34	3273		30/09/2016	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Faruk KARACAYIR Yetkili Müşterî Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkeyin gayrimenkul hakları ile ilgili işler için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.11.2016 12:31:55	2016-136647	20161126-912-F00378	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	205,00000 m ²	
Zemin No	94315418	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN+1+2) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	70/205	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	34 / 3273	Ana Taşınmaz Nitelik	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası	
Ada / Parsel	1046 / 27	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 58	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 20/09/2016		30.09.2016 - 73681	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 30.9.2016 - 73681		

Rapor Tarihi / Saati : 26.11.2016 / 14:23 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.11.2016 12:31:00	2016-136646	20161126-912-F00377	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	205,00000 m ²	
Zemin No	94315419	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3,4,5,6,7,8,9) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	135/205	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ÇATI ARALI OTEL	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	34 / 3274	Ana Taşınmaz Nitelik	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası	
Ada / Parsel	1046 / 27	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 58	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 20/09/2016		30.09.2016 - 73681	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 30.9.2016 - 73681		

Rapor Tarihi / Saati : 26.11.2016 / 14:23 1

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

CUMHURİYET Mah. ATATÜRK Bul.
HALKBANK Sit. No: 63 A / ÇANKAYA /
ANKARA
Bina Kodu: 31164499

Bu adrese ait adres kodu:

3805604125

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

CUMHURİYET Mah. ATATÜRK Bul.
HALKBANK Sit. No: 63 B / ÇANKAYA /
ANKARA
Bina Kodu: 31164501

Bu adrese ait adres kodu:

3248523684

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Mehmet 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- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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 çıkarılmaya 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
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

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 hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla 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 DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

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>	
NIŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<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 yapıştırılmış 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 hükmi 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 ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin İktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin etmeye, 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> <p style="text-align: center;"> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p> 	
	<p> Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı 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 huzurmda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesim dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	<p> KDV. Harc. Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / 5 Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </p>	